

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS METROPOLITANAS:

234-2025-AHHC Concejo del Distrito Metropolitano de Quito: Reformatoria de la Ordenanza No. 0100 sancionada el 16 de febrero de 2016, que reconoce y aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité de Desarrollo Comunitario “El Inga Bajo”	2
235-2025-AHHC Concejo del Distrito Metropolitano de Quito: Reformatoria de la Ordenanza No. 0344 sancionada el 11 de enero de 2013, mediante la cual se aprobó la Ordenanza derogatoria de la Ordenanza No. 3400 sancionada el 5 de abril de 2002 y que aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado a favor de la “Cooperativa de Vivienda José María Velasco Ibarra”	39
236-2025-AHHC Concejo del Distrito Metropolitano de Quito: Reformatoria a la Ordenanza No. 131-2021-AHC, sancionada el 26 de abril de 2021, que aprobó el proceso integral de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Rumiñahui”	55
237-2025-AHHC Concejo del Distrito Metropolitano de Quito: Que aprueba el proceso integral de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “San Carlos de Alangasí IX Etapa”	73



ORDENANZA No. 234-2025-AHHC

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

Que el Artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador garantiza que: *“Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”;*

Que el Artículo 31 de la Constitución de la República del Ecuador determina que:

“Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.”;

Que el Artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. (...)”;*

Que el Artículo 266 de la Constitución de la República del Ecuador determina que:

“Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias.

En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales.”;

Que la letra c) del Artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, *“(...) c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para*

lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;(...)";

Que la letra a) del Artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone que las atribuciones del Concejo Metropolitano, entre otras, son: *"(...) a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones;(...)"*;

Que el Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;

Que en el segundo párrafo del Artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en lo referente a la obligatoriedad de la contribución del área verde, comunitaria y vías, establece que:

"(...) Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización. (...)";

Que el Artículo 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que:

"Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa, (...)";

Que la Disposición Transitoria Décima Cuarta del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala:

“En el caso de asentamientos irregulares consolidados existentes hasta la publicación de las reformas del presente Código, el cumplimiento del requisito del porcentaje mínimo de áreas verdes, podrá disminuirse gradualmente, según su consolidación, a través de los cambios a la ordenanza; en tal caso, previo a la adjudicación, los copropietarios compensarán pecuniariamente, al valor catastral, el faltante de áreas verdes. Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.”;

Que el número 1 del Artículo 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;

Que el número 1 del Artículo 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, dispone que le corresponde al Concejo Metropolitano decidir mediante Ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;

Que los artículos 2531.1 y 2531.2 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, disponen el proceso para la regularización y titularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados ingresados antes de la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito;

Que el Artículo 2531.11 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito establece:

“Proceso de habilitación del Suelo. – Consiste en la aprobación del fraccionamiento; la generación de lotes individuales; la contribución de área verde; y la trama vial de conformidad con la realidad del asentamiento humano. De ser el caso, la habilitación incluirá el cambio de zonificación, el uso y ocupación del suelo.

En los casos que el nivel de fraccionamiento del asentamiento no permita cumplir con el lote mínimo del aprovechamiento urbanístico, se podrá aprobar los lotes con áreas de excepción inferiores a las áreas mínimas y deberá observar las afectaciones al predio.”;

Que el Artículo 2531.12. del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su parte pertinente de la excepción de las áreas verdes dispone: “(...) *El faltante de áreas verdes será compensado pecuniariamente con excepción de los asentamientos declarados de interés social (...)*”;

Que el artículo 2531.14. del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito establece: “(...) *Los asentamientos humanos de hecho y consolidados que cumplan con las condiciones establecidas en el presente cuerpo normativo no serán gravados con hipotecas. Sin embargo, para la consecución de las obras previstas en la ordenanza de regularización se pondrán implementar mecanismos de autogestión, cogestión y/o cobro por Contribución Especial de Mejoras.*”;

Que el Artículo 2531.15, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, dispone: “(...) *El Concejo Metropolitano aprobará la declaratoria de interés social del asentamiento humano de hecho y consolidado, en la misma Ordenanza de regularización (...)*”;

Que el artículo 2531.20. del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, establece: “(...) *Los titulares de los predios individuales tendrán la obligación de ejecutar las obras que les correspondan, conforme el cronograma valorado de acuerdo a la ordenanza aprobada. “El incumplimiento de las obras a cargo de los titulares de los predios individuales, implicará el establecimiento de la multa correspondiente al 1% del monto de las obras faltantes, según el cronograma valorado de la ejecución de obras. Estos valores serán cobrados vía coactiva. (...)*”;

Que mediante Ordenanza Nro. 0100 sancionada el 16 de febrero de 2016, el Concejo Metropolitano de Quito, aprobó “*La Ordenanza que reconoce y aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité de Desarrollo Comunitario “El Inga Bajo”, a favor de sus propietarios y copropietarios*”;

Que la Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS No. 001 - 2021, sancionada el 13 de septiembre de 2021, en su Disposición Final, reformada mediante disposición reformativa vigésima tercera de la Ordenanza Metropolitana No. 044-2022, dispone:

“(...) La presente Ordenanza entrará en vigencia al momento de ser aprobada e implementada la Ordenanza Metropolitana que sustituya el Título I “Del Régimen Administrativo del Suelo”, Libro IV.1 “Del Uso del Suelo”, libro IV “Eje Territorial”, de la Ordenanza Metropolitana No. 001, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. Durante el transcurso del tiempo establecido en este párrafo, la normativa de ordenamiento territorial, uso y ocupación de suelo que regía en el Distrito Metropolitano de Quito antes de la aprobación de la presente Ordenanza, se mantendrá vigente. (...)”;

Que la Ordenanza Metropolitana No. 044 - 2022, sancionada el 02 de noviembre de 2022, en su Disposición General Cuarta establece:

“(...) Los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados ingresados previo la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo, seguirán los procedimientos establecidos para su aprobación, en el momento que hayan cumplido los requisitos para ser admitidos a trámite.”;

Que la Resolución Nro. A0010 de 19 de marzo de 2010, en su Artículo 2 dispone que la Unidad Especial “Regula tu Barrio” es la dependencia encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de la planificación y el ordenamiento de la ciudad;

Que mediante Oficio Nro. EPMAPS-GT-0122-2021, de 12 de febrero de 2021, emitido por el Gerente Técnico de Infraestructura de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento remite el Oficio Nro. EPMAPS-GT-2021-0111, de 10 de febrero de 2021, en el cual informa: *“De acuerdo con las “Normas de Diseño de Sistemas de Agua Potable para la EMAAP-Q, 01-AP-AMAAPQ-2008”, la instalación de hidrantes es un requisito técnico obligatorio que se deben considerar en los diseños de redes de agua potable, con la finalidad de garantizar obras seguras, durables, de funcionamiento adecuado, sostenibles en el tiempo y costos que garanticen los mayores beneficios de inversión prevista.*

En este sentido una vez que los barrios cuenten con la respectiva Ordenanza, la EPMAPS procederá a realizar los estudios y diseños para la dotación de agua potable en los diferentes sectores de DMQ incluyendo la instalación de hidrantes.”;

Que mediante Informe Nro. DMDU-URR-2023-03, de 05 de enero de 2023, la Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbano, de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, emite el Informe Técnico para la aplicación de la Ordenanza Metropolitana Nro. 042-2022, en los asentamientos humanos de hecho y consolidados del Distrito Metropolitano de Quito, señalando en su parte pertinente:

Es decir, los asentamientos humanos de hecho y consolidados no se consideran un proyecto de habilitación de suelo, debido a que ya tienen la dotación de servicio, por lo que no se puede aplicar el artículo 1225.8 del Código Municipal, que se refiere únicamente a “... nuevo proyecto vial, de habilitación del suelo y/o edificación, incluidos aquellos realizados bajo régimen de propiedad horizontal...”, en caso de que no tenga la dotación de servicios se deberá considerar lo descrito en el Artículo 466.1 del Cootad”, (la referencia del Artículo 1225.8 actualmente corresponde al Artículo 1291 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito);

Que mediante Oficio s/n de 24 de noviembre de 2023, suscrito por el señor Leonel Ramírez, representante legal del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité de Desarrollo Comunitario “El Inga Bajo”, ubicado en la parroquia Pifo, manifiesta que:

“(...) por medio del presente con el afán de proseguir con los trámites de Regularización del Barrio El Inga de la Parroquia de Pifo, en base a la hoja de ruta establecida, solicito se realice la reforma o modificatoria a la Ordenanza Metropolitana No. 100 sancionada con fecha 16 de febrero de 2016, en base al levantamiento topográfico realizado por el Gobierno Provincial de Pichincha”;

Que mediante Resolución de Trazado Vial No. 024-DV-24, del 08 de julio del 2024; calles E7C, S17I, E5H y E5, insertas en MEM-1323-CPGV-24, la Prefectura de Pichincha aprueba el trazado vial;

- Que** la Resolución de Trazado Vial No. 030-DV-24, del 06 de agosto del 2024; calles E5G, SN02, S17F, S18F, SN09, E7, S18, SN13, SN12, SN11, insertas en Informe INF-234-CPGV-24, la Prefectura de Pichincha aprueba el trazado vial;
- Que** mediante Oficio Nro. EPMMOP-GOM-2024-1356-O, del 27 de noviembre de 2024, el Gerente de Operaciones de la Movilidad de la EPMMOP, remite el plano actualizado que corresponde a la designación de nomenclatura vial del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité de Desarrollo Comunitario “El Inga Bajo”;
- Que** la Mesa Institucional, realizada el 29 de noviembre de 2024, se presentó los informes de las diferentes dependencias municipales, e informes preliminares Socio Organizativo, Legal, Técnico, con firma del acta correspondiente en la cual se realizan observaciones y aprobación para continuar con el proceso de reforma de Ordenanza del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité de Desarrollo Comunitario “El Inga Bajo”;
- Que** mediante Memorando Nro. GADDMQ-SHOT-DMC-USIGC-2024-0957-M, de 10 de diciembre de 2024, emitido por la Jefa la Unidad de Sistemas de Información Geográfica Catastral encargada, remite el Informe Técnico de Accidentes Geográficos No. SHOT-DMC-USIGC-2024-000630-M, y anexos;
- Que** mediante Memorando Nro. GADDMQ-SHOT-DMC-UGC-2025-0018-M, de 8 de enero de 2025, la Unidad de Gestión Catastral de la Dirección Metropolitana de Catastro, remite la Cédula Catastral en Unipropiedad Nro. 23157 de 13 de diciembre de 2024, de la regularización de áreas del predio No. 5548931, inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 17 de enero de 2025;
- Que** mediante Resolución Nro. GADDMQ-SHOT-DMC-2025-0015-R, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro el 09 de enero de 2025, inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 10 de febrero de 2025, se generó la regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno, del área total del predio No. 5046097;

- Que** mediante Resolución Nro. GADDMQ-SHOT-DMC-2025-0030-R, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro el 15 de enero de 2025, inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 10 de febrero de 2025, se generó la regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno, del área total del predio No. 5205772;
- Que** mediante Resolución Nro. GADDMQ-SHOT-DMC-2025-0045-R, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro el 28 de enero de 2025, inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 17 de febrero de 2025, se generó la regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno, del área total del predio No. 5098807;
- Que** mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSCGR-2025-0435-OF de 03 de febrero de 2025, la Secretaría General de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos remite el Informe Técnico Nro. I-001-EAH-UCRD-DMGR-2025, que establece la calificación de riesgo conforme con el siguiente detalle: Movimientos en masa, el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité de Desarrollo Comunitario "El Inga Bajo", presenta frente a deslizamientos varios niveles de riesgo, Bajo Mitigable para los lotes: 1, 2, 4, 5, 6, 7, 18, 21, 22, 24, 27, 32, 35, 40, 42, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 72, 73, 74, 80, 81, 86, 87, 88, 89, 90, 92, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, ; Moderado Mitigable para los lotes: 3, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 23, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 41, 43, 44, 71, 75, 76, 77, 78, 79, 82, 83, 84, 91, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 116, 117, 118, 119, 120, 121; Alto Mitigable los lotes 15, 85, 113, 114, 115;
- Que** mediante Resolución Nro. GADDMQ-SHOT-DMC-2025-0114-R, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro el 20 de marzo de 2025, inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 9 de abril de 2025, se emitió la regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno, el área total del predio No. 5302089;

- Que** mediante Resolución de Trazado Vial No. 016-DV-25, del 24 de marzo del 2025; Calle SN 15 y vía E5H (ABS 3+148.18 – ABS 3+225.09), insertas en informe GADPP-CPGV-2025-0279-INF, la Prefectura de Pichincha aprueba el trazado vial;
- Que** mediante Resolución de Trazado Vial No. 017-DV-25, del 11 de abril del 2025; Calle SN 12 (ABS 0+058 – ABS 0+080), insertas en Informe GADPP-CPGV-2025-0344-INF, la Prefectura de Pichincha aprueba el trazado vial;
- Que** mediante Informe Socio Organizativo, Legal, Técnico, Nro. UERBOC-SOLT-2025-002, de 13 de mayo de 2025 y cumplidas las observaciones realizadas en la Mesa Institucional conforme el Acta Nro. 003-UERB-OC-2024, reunida el 29 de noviembre de 2024, se recomienda continuar con el proceso de reforma de Ordenanza del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité de Desarrollo Comunitario “El Inga Bajo”;
- Que** mediante Informe de Comisión Nro. IC-O-COT-2025-036, aprobado por la Comisión de Ordenamiento Territorial, el 04 de agosto de 2025, se emitió Informe para Primer Debate, para conocimiento del Proyecto de Ordenanza ante el Concejo Metropolitano de Quito; y,

En ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, expide la siguiente:

ORDENANZA REFORMATORIA DE LA ORDENANZA Nro. 0100 SANCIONADA EL 16 DE FEBRERO DE 2016, QUE RECONOCE Y APRUEBA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO COMITÉ DE DESARROLLO COMUNITARIO “EL INGA BAJO”.

Artículo 1. - Sustitúyese el plano anexo que fue aprobado mediante la Ordenanza Nro. 0100 sancionada el 16 de febrero de 2016, por el plano anexo a la presente Ordenanza.

Artículo 2. - Sustitúyese el texto del tercer párrafo del Artículo 1, de la Ordenanza Nro. 0100 sancionada el 16 de febrero de 2016, por el siguiente texto:

“Los copropietarios y copropietarias del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité de Desarrollo Comunitario “El Inga Bajo”, ubicado en la

parroquia Pifo, se comprometen a respetar las características de los lotes establecidos en el Plano y en este instrumento; por tanto, solo podrán ser fraccionados o divididos, siempre y cuando lo permita el aprovechamiento urbanístico.”

Artículo 3. - Sustitúyese el texto del Artículo 2 de la Ordenanza Nro. 0100 sancionada el 16 de febrero de 2016, por el siguiente texto:

“Artículo 2. - Especificaciones técnicas. –

RESUMEN DE ÁREAS		
DESCRIPCIÓN	ÁREA (m2)	%
Área Útil de Lotes	704.426,71	64,57
Franja de Protección de Quebrada/Talud (Lotes)	49.890,11	4,57
Franja de Canal de Riego (Lotes)	924,99	0,08
Franja de Protección de Alta Tensión (Lotes)	21.046,58	1,93
Franja de Protección Oleoducto (Lotes)	6.869,19	0,63
Área de vías	53.735,66	4,93
Área Verde y E.C. 3	709,85	0,07
Área Verde y E.C. 4	2.457,03	0,23
Área Verde y E.C. 5	4.977,56	0,46
Área Verde y E.C. 8	3.040,67	0,28
Área Verde y E.C. 9	21.608,35	1,98
Área Verde y E.C. 10A	275,78	0,03
Área Verde y E.C. 10B	4.726,99	0,43
Área Verde y E.C. 10C	621,70	0,06
Área Verde y E.C. 16	4.672,87	0,43
Área Verde y E.C. 18	2.572,08	0,24
Área Verde y E.C. 22	3.089,87	0,28
Área Verde y E.C. 23	2.296,38	0,21
Área Verde y E.C. 26	11.715,11	1,07
Área Verde y E.C. 28	2.098,17	0,19
Área Verde y E.C. 33	1.956,78	0,18
Área Verde y E.C. 34A	2.996,16	0,27
Área Verde y E.C. 34B	370,72	0,03
Área Verde y E.C. 34C	414,24	0,04
Área Verde y E.C. 35A	5.957,27	0,55

Área Verde y E.C. 35B	730,09	0,07
Área Municipal 3	296,31	0,03
Área Municipal 4	3.428,89	0,31
Área Municipal 5A	772,85	0,07
Área Municipal 5B	3.224,61	0,30
Área Municipal 9A	21.739,30	1,99
Área Municipal 9B	47.160,99	4,32
Área Municipal 10A	406,88	0,04
Área Municipal 10B	1.696,75	0,16
Área Municipal 10C	314,65	0,03
Área Municipal 10D	371,35	0,03
Área Municipal 10E	407,43	0,04
Área Municipal 18	1.131,43	0,10
Área Municipal 19	1.624,09	0,15
Área Municipal 22A	892,46	0,08
Área Municipal 22B	1.024,19	0,09
Área Municipal 24	32.011,56	2,93
Área Municipal 26A	1.849,39	0,17
Área Municipal 26B	39.553,15	3,63
Área Municipal 28	414,43	0,04
Área Municipal 33A	1.210,67	0,11
Área Municipal 33B	7.731,96	0,71
Área Municipal 34A	1.008,78	0,09
Área Municipal 34B	1.698,93	0,16
Área Municipal 34C	3.854,62	0,35
Área Municipal 35A	586,91	0,05
Área Municipal 35B	2.301,90	0,21
Área bruta del terreno (Área Total)	1.090.895,39	100,00

El número total de lotes producto del fraccionamiento es de 134 signados del uno (1) al ciento treinta y cuatro (134), cuyo detalle es el que consta en el plano aprobado que forman parte de la presente Ordenanza.”

El área total del predio No. 5781666, es la que consta en la Cédula Catastral en Unipropiedad No. 471 emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 13 de marzo de 2017, inscrita en el Registro de la Propiedad el 16 de mayo de 2017.

El área total del predio No. 5098807, es la que consta en la Resolución de Regularización de Excedentes o Diferencias de Áreas de terreno Nro. GADDMQ-SHOT-DMC-2025-0045-R, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 28 de enero de 2025, inscrita en el Registro de la Propiedad el 17 de febrero de 2025.

El área total del predio No. 5142447, es la que consta en la Resolución de Regularización de Excedentes o Diferencias de Áreas de terreno Nro. 081-2017, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 20 de marzo de 2017, inscrita en el Registro de la Propiedad el 24 de mayo de 2017.

El área total del predio No. 5548931, es la que consta en la Cédula Catastral en Unipropiedad No. 23157 emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 13 de diciembre de 2024, inscrita en el Registro de la Propiedad el 17 de enero de 2025.

El área total del predio No. 5558159, es la que consta en la Resolución de Regularización de Excedentes o Diferencias de Áreas de terreno Nro. 106-2017, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro el 29 de marzo de 2017, inscrita en el Registro de la Propiedad el 24 de abril de 2017.

El área total del predio No. 5553712, es la que consta en la Cédula Catastral en Unipropiedad No. 445 emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 7 de marzo de 2017, inscrita en el Registro de la Propiedad el 18 de mayo de 2017.

El área total del predio No. 5098803, es la que consta en la Cédula Catastral en Unipropiedad No. 444 emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 7 de marzo de 2017, inscrita en el Registro de la Propiedad el 12 de mayo de 2017.

El área total del predio No. 5046097, es la que consta en la Resolución de Regularización de Excedentes o Diferencias de Áreas de terreno Nro. GADDMQ-SHOT-DMC-2025-0015-R, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 9 de enero de 2025, inscrita en el Registro de la Propiedad el 10 de febrero de 2025.

El área total del predio No. 5098804, es la que consta en la Resolución de Regularización de Excedentes o Diferencias de Áreas de terreno Nro. 083-2017, emitida por la Dirección

Metropolitana de Catastro, el 20 de marzo de 2017, inscrita en el Registro de la Propiedad el 18 de abril de 2017.

El área total del predio No. 5558989, es la que consta en la Cédula Catastral en Unipropiedad No. 448 emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 7 de marzo de 2017, inscrita en el Registro de la Propiedad el 12 de mayo de 2017.

El área total del predio No. 5191959, es la que consta en la Resolución de Regularización de Excedentes o Diferencias de Áreas de terreno Nro. 491-2017, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 22 de noviembre de 2017, inscrita en el Registro de la Propiedad el 19 de abril de 2018.

El área total del predio No. 5205772, es la que consta en la Resolución de Regularización de Excedentes o Diferencias de Áreas de terreno Nro. GADDMQ-SHOT-DMC-2025-0030-R, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 15 de enero de 2025, inscrita en el Registro de la Propiedad el 10 de febrero de 2025.

El área total del predio No. 5201766, es la que consta en la Resolución de Regularización de Excedentes o Diferencias de Áreas de terreno Nro. 107-2017, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 29 de marzo de 2017, inscrita en el Registro de la Propiedad el 05 de mayo de 2017.

El área total del predio No. 5331856, es la que consta en la Resolución de Regularización de Excedentes o Diferencias de Áreas de terreno Nro. 084-2017, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 20 de marzo de 2017, inscrita en el Registro de la Propiedad el 02 de mayo de 2017.

El área total del predio No. 5302089, es la que consta en la Resolución de Regularización de Excedentes o Diferencias de Áreas de terreno Nro. GADDMQ-SHOT-DMC-2025-0114-R, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 20 de marzo de 2025, inscrita en el Registro de la Propiedad el 9 de abril de 2025.

El área total del predio No. 5202946, es la que consta en la Cédula Catastral en Unipropiedad No. 449 emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 07 de marzo de 2017, inscrita en el Registro de la Propiedad el 5 de julio de 2017.

El área total del predio No. 5788411, es la que consta en la Resolución de Regularización de Excedentes o Diferencias de Áreas de terreno Nro. 109-2017, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 29 de marzo de 2017, inscrita en el Registro de la Propiedad el 24 de mayo de 2017.

El área total del predio No. 5604355, es la que consta en la Cédula Catastral en Unipropiedad No. 446 emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 7 de marzo de 2017, inscrita en el Registro de la Propiedad el 19 de junio de 2017.”

Artículo 4. - Sustitúyese el texto del Artículo 6 de la Ordenanza Nro. 0100 sancionada el 16 de febrero de 2016, por el siguiente texto:

“Artículo 6. - Áreas verdes y comunales.- Los copropietarios y copropietarias de los predios donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité de Desarrollo Comunitario “El Inga Bajo”, ubicado en la parroquia Pifo, conforme con la Normativa vigente, de manera libre y voluntaria transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes y comunales, con un área total de 77.287,67 m² de área útil, de conformidad con el siguiente detalle:”

No.	Áreas verdes y comunales					
1	Área verde y equipamiento o comunal 3		Lindero	En parte (m)	Total (m)	Superficie (m ²)
		Norte :	Con Lote 13	-	24,95	709,85
		Sur:	Con Lote 14	-	25,16	
		Este:	Con Área Municipal 3	-	30,08	
		Oeste :	Con Calle E5H	-	31,87	
2	Área verde y equipamiento o comunal 4		Lindero	En parte (m)	Total (m)	Superficie (m ²)
		Norte :	Con Área Municipal 4	-	Ld = 9,41	2.457,03

		Sur:	Con Área Municipal 4	-	Ld = 87,32	
		Este:	Con Calle E5K	64,16	Lt= 67,32	
			Con Lote 21	3,16		
		Oeste:	Con Área Municipal 4	-	Ld = 77,99	
3	Área verde y equipamiento comunal 5		Lindero	En parte (m)	Total (m)	Superficie (m²)
		Norte:	Con Calle S20	-	Ld = 47,13	
		Sur:	Con Área Municipal 5A	-	Ld = 77,51	
		Este:	Con Lote 94	-	77,22	
		Oeste:	Con Propiedad Particular	-	129,86	
4	Área verde y equipamiento comunal 8		Lindero	En parte (m)	Total (m)	Superficie (m²)
		Norte:	Con Calle S19C	-	37,97	
		Sur:	Con Lote 85	-	39,35	
		Este:	Con Lote 80	22,33		
			Con Lote 81	23,90		
			Con Lote 82	24,80		
			Con Lote 83	9,31		
		Oeste:	Con Lote 85	-	80,41	
5	Área verde y equipamiento comunal 9		Lindero	En parte (m)	Total (m)	Superficie (m²)
		Norte:	Con Área Municipal 9A	27,04		
			Con Lote 98	205,91		
			Con Calle E7C	Lc= 15,78		
			Con Lote 97	118,14		
		Sur:	Con Área Municipal 9A	-	Ld 589,00	
		Este:	Con Lote 97	16,23	Lt=	

			Con Área Municipal 9A	Ld= 117,28	133,5 1	
		Oeste :	Con Área Municipal 9A	-	Ld 126,5 = 6	
6	Área verde y equipamient o comunal 10A		Lindero	En parte (m)	Total (m)	Superficie (m²)
		Norte :	Con Área Municipal 10A	-	36,04	275,78
		Sur:	Con Calle E7	-	Ld = 42,62	
		Este:	Con Intersección entre Área Municipal 10A y Calle E7	-	0,00	
		Oeste :	Con Propiedad Particular	-	12,69	
7	Área verde y equipamient o comunal 10B		Lindero	En parte (m)	Total (m)	Superficie (m²)
		Norte :	Con Calle E7	Ld= 52,18	Lt= 303,8 6	4.726,99
			Con Área Municipal 10B	Ld= 177,56		
			Con Propiedad Particular	74,12		
		Sur:	Con Lote 28	61,91	Lt= 292,0 7	
			Con Lote 32	38,36		
			Con Lote 33	46,28		
			Con Lote 37	72,55		
			Con Lote 38	72,97		
		Este:	Con Lote 39	14,40	Lt= 17,34	
			Con Lote 40	2,94		
		Oeste :	Con Área Municipal 10B	6,64	Lt= 22,67	
			Con Lote 27	16,03		
8	Área verde y equipamient o comunal 10C		Lindero	En parte (m)	Total (m)	Superficie (m²)
		Norte :	Con Lote 44	-	18,42	621,70
		Sur:	Con Calle S18D	-	18,80	

		Este:	Con Lote 45	16,97	Lt= 33,34	
			Con Lote 46	16,37		
		Oeste:	Con Lote 38	-	33,47	
9	Área verde y equipamiento comunal 16		Lindero	En parte (m)	Total (m)	Superficie (m²)
		Norte:	Con Lote 49	-	84,79	4.672,87
		Sur:	Con Calle S18D	-	81,36	
		Este:	Con Propiedad Particular	-	60,79	
		Oeste:	Con Lote 48	-	52,26	
10	Área verde y equipamiento comunal 18		Lindero	En parte (m)	Total (m)	Superficie (m²)
		Norte:	Con Área Municipal 18	-	74,86	2.572,08
		Sur:	Con Calle S19	-	71,54	
		Este:	Con Lote 66	-	40,54	
		Oeste:	Con Lote 57	-	30,15	
11	Área verde y equipamiento comunal 22		Lindero	En parte (m)	Total (m)	Superficie (m²)
		Norte:	Con Propiedad Particular	Ld= 25,32	Lt= 114,29	3.089,87
			Con Área Municipal 22B	Ld= 88,97		
		Sur:	Con Lote 106	99,40	Lt= 115,34	
			Con Pasaje E8D	Ld= 15,94		
		Este:	Con Propiedad Particular	29,85	Lt= 50,65	
			Con Área Municipal 22B	Ld= 20,80		
		Oeste:	Con Lote 105	-	44,36	
12			Lindero	En parte (m)	Total (m)	

	Área verde y equipamiento o comunal 23	Norte :	Con Calle S20	Ld= 31,37 4,82	Lt= 36,19	2.296,38
		Sur:	Con Lote 116	-	31,97	
		Este:	Con Propiedad Particular	-	Ld = 82,37	
		Oeste :	Con Lote 115	-	75,10	
13	Área verde y equipamiento o comunal 26		Lindero	En parte (m)	Total (m)	Superficie (m²)
		Norte :	Con Lote 127	85,23	Lt= 227,8	11.715,11
			Con Lote 133	142,62	5	
		Sur:	Con Lote 132	-	133,3	
		Este:	Con Lote 133	80,23	Lt= 109,7	
			Con Pasaje E8	Ld= 29,56	9	
14	Área verde y equipamiento o comunal 28	Oeste :	Con Área Municipal 26A	-	Ld = 184,4	2.098,17
					= 1	
			Lindero	En parte (m)	Total (m)	
		Norte :	Con Calle S18	-	45,47	
		Sur:	Con Área Municipal 28	-	41,50	
15	Área verde y equipamiento o comunal 33	Este:	Con Lote 14	-	51,89	1.956,78
		Oeste :	Con Lote 15	-	50,39	
			Lindero	En parte (m)	Total (m)	
		Norte :	Con Propiedad Particular	-	74,24	
		Sur:	Con Lote 110	-	69,82	
16	Área verde y equipamiento	Este:	Con Área Municipal 33A	-	28,13	1.956,78
		Oeste :	Con Calle S20F	-	Ld = 30,22	
					=	
16	Área verde y equipamiento		Lindero	En parte (m)	Total (m)	Superficie (m²)

	o comunal 34A	Norte :	Con Lote 113	-	80,89	2.996,16
		Sur:	Con Calle S21	61,10	Lt= 98,96	
			Con Área Municipal 34A	37,86		
		Este:	Con Lote 112	-	Ld = 32,63	
		Oeste :	Con Lote 114	-	21,56	
17	Área verde y equipamient o comunal 34B		Lindero	En parte (m)	Total (m)	Superficie (m²)
		Norte :	Con Calle S21	-	43,85	370,72
		Sur:	Con Área Municipal 34B	-	33,70	
		Este:	Con Intersección entre Área Municipal 10A y Calle E7	-	0,00	
		Oeste :	Con Área Municipal 34B	-	24,12	
18	Área verde y equipamient o comunal 34C		Lindero	En parte (m)	Total (m)	Superficie (m²)
		Norte :	Con Calle S21	-	Ld = 64,45	414,24
		Sur:	Con Propiedad Particular	-	Ld = 61,39	
		Este:	Con Área Municipal 34B	-	3,96	
		Oeste :	Con Propiedad Particular	-	2,29	
19	Área verde y equipamient o comunal 35A		Lindero	En parte (m)	Total (m)	Superficie (m²)
		Norte :	Con Área Municipal 35A	-	58,09	5.957,27
		Sur:	Con Calle S19C	-	Ld = 60,96	
		Este:	Con Lote 26	-	122,26	

		<i>Oeste</i> :	Con Lote 25	-	99,96	
20	Área verde y equipamient o comunal 35B		<i>Lindero</i>	<i>En parte (m)</i>	<i>Total (m)</i>	<i>Superficie (m²)</i>
		<i>Norte</i> :	Con Lote 25	30,34	Lt= 93,40	730,09
			Con Calle S19C	Ld= 63,06		
		<i>Sur:</i>	Con Área Municipal 35B	Ld= 67,99	Lt= 92,11	
				24,12		
		<i>Este:</i>	Con intersección entre calle S19C y área municipal 35B	-	0,00	
		<i>Oeste</i> :	Con intersección entre lote 25 y área municipal 35B	-	0,00	
TOTAL =						

Artículo 5. – Agrégase después del Artículo 6, un Artículo en la Ordenanza Nro. 0100 sancionada el 16 de febrero de 2016, con el siguiente texto:

“Artículo 7.- Áreas a ser transferidas al Municipio. Los copropietarios y copropietarias del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité de Desarrollo Comunitario “El Inga Bajo”, ubicado en la parroquia Pifo, transfieren de forma voluntaria y a título gratuito a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, las áreas de acuerdo con el siguiente detalle:

No.	Áreas Municipales					
1	Área Municipal 3		Lindero	En parte (m)	Total (m)	Superficie (m²)
		Norte:	Con Lote 13	-	10,25	296,31
		Sur:	Con Lote 14	-	10,00	
		Este:	Con Borde Superior de Quebrada Abierta	-	29,18	
		Oeste:	Con Área verde y equipamiento comunal 3	-	30,08	
2			Lindero	En parte (m)	Total (m)	Superficie (m²)

	Área Municipal 4	Norte:	Con Calle E5K y S18C	16,62	Lt= 103,94	3.428,89
			Con Área verde y equipamiento comunal 4	Ld= 87,32		
		Sur:	Con Área verde y equipamiento comunal 4	Ld= 9,41	Lt= 126,57	
			Con Borde Superior de Quebrada Abierta	Ld= 117,16		
		Este:	Con Calle E5K	Ld= 46,37	Lt= 141,90	
			Con Lote 21	17,54		
			Con Área verde y equipamiento comunal 4	Ld= 77,99		
		Oeste:	Con Borde Superior de Quebrada Abierta	Ld= 131,25	Lt= 135,28	
			Con Propiedad Particular	4,03		

3	Área Municipal 5A		Lindero	En parte (m)	Total (m)	Superficie (m²)
		Norte:	Con Área verde y equipamiento comunal 5	-	Ld= 77,51	772,85
		Sur:	Con Borde Superior de Quebrada Abierta	-	Ld= 76,55	
		Este:	Con Lote 94	-	11,30	
		Oeste:	Con Propiedad Particular	-	12,05	

4	Área Municipal 5B		Lindero	En parte (m)	Total (m)	Superficie (m²)
		Norte:	Con Borde Superior de Quebrada Abierta	Ld= 76,55	Lt= 203,86	3.224,61
				Ld= 127,31		
		Sur:	Con Quebrada Abierta	-	Ld= 234,76	
		Este:	Con Quebrada Abierta	-	57,28	
Oeste:	Con Quebrada Abierta	19,22	Lt= 98,44			

			Con Borde Superior de Quebrada Abierta	Ld= 79,22		
5	Área Municipal 9A		Lindero	En parte (m)	Total (m)	Superficie (m²)
		Norte:	Con Área verde y equipamiento comunal 9	Ld= 589,00	Lt= 601,00	21.739,30
			Con Lote 97	12,00		
		Sur:	Con Borde Superior de Quebrada Abierta	Ld= 1.205,37	Lt= 1.260,41	
			Con Área verde y equipamiento comunal 9	27,04		
			Con Lote 98	28,00		
		Este:	Con Lote 99	71,39	Lt= 422,34	
			Con Lote 98	89,62		
			Con Área verde y equipamiento comunal 9	Ld= 126,56		
			Con Borde Superior de Quebrada Abierta	Ld= 134,77		
		Oeste:	Con Borde Superior de Quebrada Abierta	Ld= 345,95	Lt= 463,23	
			Con Área verde y equipamiento comunal 9	Ld= 117,28		
6	Área Municipal 9B		Lindero	En parte (m)	Total (m)	Superficie (m²)
		Norte:	Con Borde Superior de Quebrada Abierta	Ld= 1.205,37	Lt= 1.222,46	47.160,99
			Con Quebrada Abierta	17,09		
		Sur:	Con Quebrada Abierta		Ld= 912,68	
		Este:	Con Quebrada Abierta	Ld= 474,50	Lt= 1.008,01	
			Con Borde Superior de Quebrada Abierta	Ld= 152,04		
				Ld= 35,52		
				Ld= 345,95		

		Oeste:	Con Quebrada Abierta	Ld= 602,29	Lt= 1.054,56	
		Oeste:	Con Borde Superior de Quebrada Abierta	Ld= 93,04		
				Ld= 104,99		
				Ld= 119,47		
				Ld= 134,77		
7	Área Municipal 10A		Lindero	En parte (m)	Total (m)	Superficie (m²)
		Norte:	Con Borde Superior de Quebrada Abierta	-	44,25	406,88
		Sur:	Con Área verde y equipamiento comunal 10A	-	36,04	
		Este:	Con Calle E7	-	15,21	
		Oeste:	Con Propiedad Particular	-	11,51	
8	Área Municipal 10B		Lindero	En parte (m)	Total (m)	Superficie (m²)
		Norte:	Con Borde Superior de Quebrada Abierta	Ld= 52,88	Lt= 168,02	1.696,75
				23,87		
				Ld= 80,25		
			Con Propiedad Particular	11,02		
		Sur:	Con Área verde y equipamiento comunal 10B	-	Ld= 177,56	
		Este:	Con Área verde y equipamiento comunal 10B	-	6,64	
		Oeste:	Con Calle E7	-	14,66	
9	Área Municipal 10C		Lindero	En parte (m)	Total (m)	Superficie (m²)
		Norte:	Con Quebrada Abierta	-	53,71	314,65
		Sur:	Con Borde Superior de Quebrada Abierta	-	44,25	
		Este:	Con Calle E7	-	15,58	
		Oeste:	Con Quebrada Abierta	-	8,31	
10			Lindero	En parte (m)	Total (m)	Superficie (m²)

	Área Municipal 10D	Norte:	Con Quebrada Abierta	-	48,23	371,35
		Sur:	Con Borde Superior de Quebrada Abierta	-	Ld= 52,88	
		Este:	Con Intersección entre Quebrada Abierta y Área Municipal 10B	-	0,00	
		Oeste:	Con Calle E7	-	15,60	
11	Área Municipal 10E		Lindero	En parte (m)	Total (m)	Superficie (m²)
		Norte:	Con Quebrada Abierta	-	Ld= 79,58	407,43
		Sur:	Con Borde Superior de Quebrada Abierta	-	Ld= 80,25	
		Este:	Con Intersección entre Quebrada Abierta y Área Municipal 10B	-	0,00	
		Oeste:	Con Intersección entre Quebrada Abierta y Área Municipal 10B	-	0,00	
12	Área Municipal 18		Lindero	En parte (m)	Total (m)	Superficie (m²)
		Norte:	Con Lote 58	23,04	Lt= 75,99	1.131,43
			Con Lote 59	25,94		
			Con Lote 60	27,01		
		Sur:	Con Área verde y equipamiento comunal 18	-	74,86	
		Este:	Con Lote 66	-	15,23	
		Oeste:	Con Lote 57	-	15,08	
13	Área Municipal 19		Lindero	En parte (m)	Total (m)	Superficie (m²)
		Norte:	Con Borde Superior de Quebrada Abierta	-	Ld= 48,40	1.624,09
		Sur:	Con Quebrada Abierta	-	Ld= 67,22	

		Este:	Con Borde Superior de Quebrada Abierta	Ld= 74,20	Ld= 79,24	
			Con Quebrada Abierta	5,04		
		Oeste:	Con Borde Superior de Quebrada Abierta	Ld= 57,89	Ld= 106,16	
				Ld= 48,27		
14	Área Municipal 22A		Lindero	En parte (m)	Total (m)	Superficie (m²) 892,46
		Norte:	Con Quebrada Abierta	-	Ld= 89,26	
		Sur:	Con Borde Superior de Quebrada Abierta	-	Ld= 84,72	
		Este:	Con Quebrada Abierta	-	6,69	
		Oeste:	Con Borde Superior de Quebrada Abierta	-	Ld= 10,29	
15	Área Municipal 22B		Lindero	En parte (m)	Total (m)	Superficie (m²) 1.024,19
		Norte:	Con Borde Superior de Quebrada Abierta	Ld= 84,72	Lt= 94,80	
			Con Propiedad Particular	10,08		
		Sur:	Con Área verde y equipamiento comunal 22	-	Ld= 88,97	
		Este:	Con Propiedad Particular	10,86	Lt= 21,15	
			Con Borde Superior de Quebrada Abierta	Ld= 10,29		
		Oeste:	Con Área verde y equipamiento comunal 22	-	Ld= 20,80	
16	Área Municipal 24		Lindero	En parte (m)	Total (m)	Superficie (m²) 32.011,56
		Norte:	Con Quebrada Abierta	-	Ld= 519,48	
		Sur:	Con Borde Superior de Quebrada Abierta	Ld= 367,81	Lt= 461,19	
			Con Quebrada Abierta	Ld= 93,38		

		Este:	Con Borde Superior de Quebrada Abierta	Ld= 245,49	Lt= 638,40		
			Con Quebrada Abierta	Ld= 392,91			
		Oeste:	Con Quebrada Abierta	Ld= 209,88	Lt= 591,79		
			Con Borde Superior de Quebrada Abierta	Ld= 381,91			
17	Área Municipal 26A		Lindero	En parte (m)	Total (m)	Superficie (m²)	
		Norte:	Con Lote 127	-	13,10	1.849,39	
		Sur:	Con Lote 132	-	15,97		
		Este:	Con Área verde y equipamiento comunal 26	-	Ld= 184,41		
		Oeste:	Con Borde Superior de Quebrada Abierta	-	Ld= 184,20		
18	Área Municipal 26B		Lindero	En parte (m)	Total (m)	Superficie (m²)	
		Norte:	Con Quebrada Abierta	-	Ld= 138,34	39.553,15	
		Sur:	Con Borde Superior de Quebrada Abierta	-	Ld= 25,06		
		Este:	Con Borde Superior de Quebrada Abierta	Ld= 360,50	Lt= 1.186,02		
				Ld= 184,20			
				Ld= 102,88			
		Oeste:	Con Quebrada Abierta	Ld= 538,44	Lt= 1.237,81		
				Ld= 426,45			
				Ld= 96,01			
				Ld= 72,02			
					Con Quebrada Abierta		Ld= 643,33
19	Área Municipal 28		Lindero	En parte (m)	Total (m)	Superficie (m²)	
		Norte:	Con Área verde y equipamiento comunal 28	-	41,50	414,43	
		Sur:	Con Borde Superior de Quebrada Abierta	-	Ld= 41,47		

		Este:	Con Lote 14	-	10,30	
		Oeste:	Con Lote 15	-	12,37	
20	Área Municipal 33A		Lindero	En parte (m)	Total (m)	Superficie (m²)
		Norte:	Con Propiedad Particular	-	43,45	1.210,67
		Sur:	Con Lote 110	-	42,48	
		Este:	Con Borde Superior de Quebrada Abierta	-	28,24	
		Oeste:	Con Área verde y equipamiento comunal 33	-	28,13	
21	Área Municipal 33B		Lindero	En parte (m)	Total (m)	Superficie (m²)
		Norte:	Con Quebrada Abierta		3,00	7.731,96
		Sur:	Con Quebrada Abierta	-	5,81	
		Este:	Con Quebrada Abierta	-	Ld= 362,69	
		Oeste:	Con Borde Superior de Quebrada Abierta	Ld= 46,31	Lt= 347,31	
				Ld= 164,68		
				Ld= 108,08		
				28,24		
22	Área Municipal 34A		Lindero	En parte (m)	Total (m)	Superficie (m²)
		Norte:	Con Área verde y equipamiento comunal 34A	-	37,86	1.008,78
		Sur:	Con Borde Superior de Quebrada Abierta	-	27,84	
		Este:	Con Lote 112	-	45,29	
		Oeste:	Con Calle S21	-	Ld= 37,74	
23	Área Municipal 34B		Lindero	En parte (m)	Total (m)	Superficie (m²)
		Norte:	Con Calle S21	30,47	Lt= 104,45	1.698,93
			Con Área verde y equipamiento comunal 34B	33,70		
			Con Calle S21	Ld= 40,28		

		Sur:	Con Propiedad Particular	10,38	Lt= 116,53		
			Con Borde Superior de Quebrada Abierta	11,01			Ld= 95,14
		Este:	Con Área verde y equipamiento comunal 34B	-	24,12		
		Oeste:	Con Área verde y equipamiento comunal 34C	3,96	Lt= 77,99		
Con Borde Superior de Quebrada Abierta	Ld= 74,03						
24	Área Municipal 34C		Lindero	En parte (m)	Total (m)	Superficie (m²)	
		Norte:	Con Borde Superior de Quebrada Abierta	11,01	Lt= 146,10	3.854,62	
			Ld= 95,14				
			Con Calle S21	12,11			
			Con Borde Superior de Quebrada Abierta	27,84			
		Sur:	Con Quebrada Abierta	-	Ld= 137,73		
		Este:	Con Borde Superior de Quebrada Abierta	Ld= 74,03	Lt= 79,84		
			Con Quebrada Abierta	5,81			
		Oeste:	Con Quebrada Abierta	-	Ld= 112,25		
25	Área Municipal 35A		Lindero	En parte (m)	Total (m)		Superficie (m²)
		Norte:	Con Borde Superior de Quebrada Abierta	-	58,81	586,91	
		Sur:	Con Área verde y equipamiento comunal 35A	-	58,09		
		Este:	Con Lote 26	-	10,15		
		Oeste:	Con Lote 25	-	10,11		
26			Lindero	En parte (m)	Total (m)	Superficie (m²)	
		Norte:	Con Lote 25	12,20	Lt= 208,44	2.301,90	

	Área Municipal 35B		Con Área verde y equipamiento comunal 35B	Ld= 67,99		
			Con Área verde y equipamiento comunal 35B	24,12		
			Con Calle S19C	Ld= 104,13		
		Sur:	Con Borde Superior de Quebrada Abierta	Ld= 98,79	Lt= 217,75	
			Con Lote 86	Ld= 118,96		
		Este:	Con Calle S19C y E6M	-	Lc= 7,77	
		Oeste:	Con intersección entre lote 25 y Borde superior de quebrada abierta	-	0,00	

Artículo 6. - Sustitúyese el texto del Artículo 7 de la Ordenanza Nro. 0100 sancionada el 16 de febrero de 2016, por el siguiente texto.

“Artículo 8. - Vías y pasajes. - El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité de Desarrollo Comunitario “El Inga Bajo”, ubicado en la parroquia Pifo, contempla un sistema vial de uso público, debido a que este es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de setenta y siete (77) años de existencia, con sesenta y uno punto noventa y cuatro por ciento (61.94%) de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras civiles y de infraestructura, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente Ordenanza.

Se aprueban las vías con los siguientes anchos:”

VÍAS	SECCIÓN
Calle S17C (Macrolote 1A)	8,06m – 8,37m
Calle E5B (Macrolote 1A)	7,97m – 8,21m
Pasaje Peatonal S17L (Macrolote 3)	4,45m – 4,71m
Calle S18C (Macrolote 4)	10,16m – 10,24m

Calle E5K (Macrolote 4)	10,12m – 10,30m
Calle S17E (Macrolote 24)	8,00m
Calle S17 (Macrolote 26)	10,26m – 9,98m
Pasaje E8 (Macrolote 26)	8,53m – 8,57m
Calle E7A (Macrolote 10)	7,95m – 8,06m
Calle E7D (Macrolote 10)	8,06m – 8,49m
Pasaje E7D (Macrolote 19)	6,28m - 6,62m
Calle S19C (Macrolote 35/8/5)	9,74m – 10,68m
Calle E6M (Macrolote 8/5)	9,77m – 9,93m
Calle E7C (Macrolote 9)	9,86m – 10,23m
Pasaje E8D (Macrolote 22)	14,00m

Artículo 7. – Sustitúyese el texto del Artículo 8 de la Ordenanza Nro. 0100 sancionada el 16 de febrero de 2016, por el siguiente texto.

“Artículo 9. - Obras por ejecutarse. - Las obras civiles y de infraestructura a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, son las siguientes:”

OBRAS	POR EJECUTAR
Calzada	70 %
Aceras	70 %
Bordillos	20 %
Agua Potable	20 %
Alcantarillado	50 %
Energía Eléctrica	50 %

Artículo 8. – Sustitúyese el texto del Artículo 9 de la Ordenanza Nro. 0100 sancionada el 16 de febrero de 2016, por el siguiente texto:

“Artículo 10. - Las obras de infraestructura de agua potable, energía eléctrica, alcantarillado, bordillos, aceras y adoquinado, serán ejecutadas por la Empresa Pública Metropolitana de Gestión Integral de Residuos Sólidos - EMGIRS, con los fondos de compensación anual establecidos a través de la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 307 de 30 de abril de 2013, a prorrata de la asignación que también le corresponda recibir al asentamiento

humano de hecho y consolidado denominado Comité de Desarrollo Comunitario “El Inga Bajo”.”

Artículo 9. – Sustitúyese el texto del Artículo 10 de la Ordenanza Nro. 0100 sancionada el 16 de febrero de 2016, por el siguiente texto.

“Artículo 11. - Calificación de Riesgos.- El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité de Desarrollo Comunitario “El Inga Bajo”, ubicado en la parroquia Pifo, deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el Informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. I-001-EAH-UCRD-DMGR-2025, remitido mediante Memorando Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2023-0080-M, el 03 de febrero de 2025, en el cual, califica en el número 6.1, referente al nivel de riesgo para la regularización de tierras indica:

“Para el proceso de regularización de tierras se considera el nivel de riesgos frente a movimientos en masa, ya que representa el fenómeno más importante para la posible pérdida del terreno, en tal virtud se considera que:

Movimientos en masa: el AHHYC “Comité de Desarrollo Comunitario El Inga Bajo” presenta frente a deslizamientos varios niveles de riesgo de acuerdo con la siguiente tabla (Mapa 10.5).”

NIVELES DE RIESGO	LOTES
BAJO MITIGABLE	1, 2, 4, 5, 6, 7, 18, 21, 22, 24, 27, 32, 35, 40, 42, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 72, 73, 74, 80, 81, 86, 87, 88, 89, 90, 92, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134
MODERADA MITIGABLE	3, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 23, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 41, 43, 44, 71, 75, 76, 77, 78, 79, 82, 83, 84, 91, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 116, 117, 118, 119, 120, 121,
ALTO MITIGABLE	15, 85, 113, 114, 115
MUY ALTO MITIGABLE	

La aprobación del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité de Desarrollo Comunitario “El Inga Bajo”, ubicado en la parroquia Pifo, se realiza en exclusiva consideración del Informe Técnico de Evaluación de Riesgos y

sus alcances, se concluye expresamente que el riesgo para el asentamiento es mitigable; y, por tanto, no pone en riesgo la vida o la seguridad de las personas, informe cuya responsabilidad es exclusiva de los técnicos que lo suscriben.”

Artículo 10. – Sustitúyese el texto del Artículo 11 de la Ordenanza Nro. 0100 sancionada el 16 de febrero de 2016, por el siguiente texto:

“Artículo 12. - Plazo de ejecución de las obras. - Para la ejecución de las obras civiles y de infraestructura podrán ser realizadas, bajo las siguientes modalidades: gestión municipal o pública, gestión directa o cogestión.

Para el cumplimiento de las obras de infraestructura (Energía Eléctrica, Agua Potable, Alcantarillado) en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité de Desarrollo Comunitario “El Inga Bajo”, ubicado en la parroquia Pifo, por medio de sus copropietarios y copropietarias deberán efectuar la debida notificación de la inscripción de la presente Ordenanza Metropolitana en el Registro de la Propiedad; a las empresas encargadas de la dotación de servicios públicos, las que a su vez realizarán la planificación de los estudios, diseños y ejecución de las obras de infraestructura para la dotación de estos servicios en el plazo de tres (3) años, a partir de dicha notificación.

Para la ejecución de las obras civiles (Calzadas, bordillos y aceras) en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité de Desarrollo Comunitario “El Inga Bajo”, ubicado en la parroquia Pifo, el plazo será de ocho (8) años, de conformidad con el cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble regularizado, plazo que se contará a partir de la fecha de notificación de terminación de las obras de infraestructura por parte de la Administración Zonal Tumbaco.

El valor por contribución especial a mejoras se aplicará conforme con la modalidad ejecutada.”

Artículo 11. – Sustitúyese el texto del Artículo 12 de la Ordenanza Nro. 0100 sancionada el 16 de febrero de 2016, por el siguiente texto.

“Artículo 13. - Control de ejecución de las obras. - La Administración Zonal Tumbaco realizará de oficio, el seguimiento en la ejecución y avance de las obras civiles y de

infraestructura hasta la terminación de las mismas, para lo cual se emitirá un informe técnico tanto del Departamento de Fiscalización como del Departamento de Obras Públicas cada semestre.”

Artículo 12. – Sustitúyese el texto del Artículo 13 de la Ordenanza Nro. 0100 sancionada el 16 de febrero de 2016, por el siguiente texto.

“Artículo 14. - Multa por retraso en ejecución de obras. - Los titulares de los predios individuales tendrán la obligación de ejecutar las obras que le correspondan, conforme con el cronograma valorado de acuerdo con la Ordenanza aprobada.

El incumplimiento de las obras a cargo de los titulares de los predios individuales, implicará el establecimiento de la multa correspondiente al uno por ciento (1%) del monto de las obras faltantes, según el cronograma valorado de la ejecución de obras. Estos valores serán cobrados vía coactiva.

El plazo establecido para la ejecución de obras de responsabilidad del asentamiento humano de hecho y consolidado solo empezará a correr una vez concluidas las obras de infraestructura que son responsabilidad de las entidades públicas competentes, y que estas notifiquen a la Administración Zonal correspondiente, la que a su vez notificará a los titulares de los predios individualizados. El plazo podrá ampliarse por una sola vez por el mismo tiempo otorgado en la ordenanza de aprobación a petición de parte, siempre y cuando se encuentre en el plazo vigente de ejecución de obras.”

Artículo 13. – Elimínase el Artículo 14 de la Ordenanza Nro. 0100 sancionada el 16 de febrero de 2016, referente a la garantía de ejecución de obras.

Artículo 14. – Elimínase el Artículo 15 de la Ordenanza Nro. 0100 sancionada el 16 de febrero de 2016, referente a Diferencias y/o excedente de áreas por cuanto ya se encuentran regularizadas.

Artículo 15. – Agrégase un Artículo en la Ordenanza Nro. 0100 sancionada el 16 de febrero de 2016, con el siguiente texto:

“Artículo 15. - De la afectación de predios. - La Dirección Metropolitana de Catastro procederá con la afectación de los predios de los macrolotes una vez que la Ordenanza se encuentre sancionada e inscrita de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con la finalidad de que la situación legal del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité de Desarrollo Comunitario “El Inga Bajo”, ubicado en la parroquia Pifo,, no cambie en el proceso de Post Ordenanza; la Dirección Metropolitana de Catastro levantará esta afectación con la generación de los predios individuales solicitados por la Unidad Especial “Regula tu Barrio”.

Artículo 16. – Sustitúyese el texto del Artículo 16 de Ordenanza Nro. 0100 sancionada el 16 de febrero de 2016, por el siguiente texto.

“Artículo 16. - Protocolización e inscripción de la Ordenanza. - Los copropietarios de los predios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité de Desarrollo Comunitario “El Inga Bajo”, ubicado en la parroquia Pifo, deberán protocolizar la presente Ordenanza ante el o la Notario (a) Público (a) e inscribir la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes.

La presente Ordenanza debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, constituye título de dominio de las áreas verdes, de equipamiento comunal y municipales; así como el área de vías de los macrolotes serán transferidas a título gratuito a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de acuerdo con la Normativa.”

Artículo 17. – Sustitúyese el texto del primer párrafo del Artículo 17 de Ordenanza Nro. 0100 sancionada el 16 de febrero de 2016, por el siguiente texto.

“Artículo 17.- Partición y adjudicación. - De conformidad a lo establecido en el artículo 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización se faculta al señor Alcalde para que, mediante Resolución Administrativa, proceda con la partición administrativa correspondiente. Dicha resolución de partición sin ninguna otra solemnidad se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la misma que sin otra solemnidad constituirá título de dominio del beneficiario.

Artículo 18. – Elimínase el texto del Artículo 18, de la Ordenanza Nro. 0100 sancionada el 16 de febrero de 2016, referente a la Potestad de ejecución:

Artículo 19. – Renumérase el Artículo 19, de la Ordenanza Nro. 0100 sancionada el 16 de febrero de 2016, como “**Artículo 18**”.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera. - Todos los informes anexos al Proyecto de Regularización son documentos integrantes de esta Ordenanza.

Segunda. - De acuerdo con el Informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. I-001-EAH-UCRD-DMGR-2025, remitido mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSCGR-2025-0435-OF del 03 de febrero de 2025, el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité de Desarrollo Comunitario “El Inga Bajo”, ubicado en la parroquia Pifo, deberá cumplir las siguientes disposiciones:

Que posterior a la regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité de Desarrollo Comunitario “El Inga Bajo”, por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o por gestión propia del asentamiento, realice las obras públicas tales como alcantarillado, bordillos y adoquinado como medida de mitigación para los procesos de erosión superficial en las vías que sean necesarias.

Que los propietarios, y propietarias del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité de Desarrollo Comunitario “El Inga Bajo”, ubicado en la parroquia Pifo, no construyan más viviendas en el macrolote evaluado, ni aumenten pisos/plantas sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su normativa de edificabilidad específica que deberá constar en sus respectivos Informes de Regulación Metropolitana (IRM), previa emisión de la licencia de construcción de la dependencia competente.

La Unidad Especial “Regula tu Barrio” deberá comunicar a la comunidad del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité de Desarrollo Comunitario “El Inga Bajo”, ubicado en la parroquia Pifo, lo descrito en el Informe,

especialmente referente a la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas, socializando la importancia de su cumplimiento en reducción del riesgo y seguridad ciudadana, para lo cual la Unidad Especial Regula Tu Barrio podrá realizar socializaciones, mesas de trabajo o notificaciones en el asentamiento, levantando las actas correspondientes.

Tercera. - La Secretaría General del Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, una vez sellados los planos del fraccionamiento aprobado por el Concejo Metropolitano de Distrito Metropolitano de Quito, remitirá una copia certificada a la administración zonal Tumbaco y a las instituciones dotadoras de servicios básicos.

Disposición Final. - La presente Ordenanza entrará en vigor a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, la Gaceta Municipal y la página web institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito.

Dada, en la ciudad de Quito, Distrito Metropolitano, en la sala de sesiones del Concejo Metropolitano, a los quince días de octubre del año dos mil veinticinco.

LIBIA FERNANDA
RIVAS ORDONEZ

Firmado digitalmente por LIBIA
FERNANDA RIVAS ORDONEZ
Fecha: 2025.10.15 16:38:11
+05'00'

Dra. Libia Rivas Ordóñez

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

En mi calidad de Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifico que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada por el Concejo Metropolitano de Quito, en dos debates, correspondientes a la sesión: No. 154 ordinaria de 2 de septiembre de 2025 (primer debate); y, No. 162 extraordinaria de 15 de octubre de 2025 (segundo debate).

LIBIA FERNANDA RIVAS ORDONEZ
Firmado digitalmente por
LIBIA FERNANDA RIVAS
ORDONEZ
Fecha: 2025.10.15 16:38:40
-05'00'

Dra. Libia Rivas Ordóñez
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, 15 de octubre de 2025.

EJECÚTESE:



Firmado electrónicamente por:
**CHRISTIAN PABEL
MUNOZ LOPEZ**
Validar únicamente con FirmaEC

Pabel Muñoz López
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el señor Pabel Muñoz López, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 15 de octubre de 2025.

Lo certifico. - Distrito Metropolitano de Quito, 15 de octubre de 2025.

LIBIA FERNANDA RIVAS ORDONEZ
Firmado digitalmente por LIBIA
FERNANDA RIVAS ORDONEZ
Fecha: 2025.10.15 16:39:13
-05'00'

Dra. Libia Rivas Ordóñez
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO



ORDENANZA No. 235-2025-AHHC

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

Que el Artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: *“Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”;*

Que el Artículo 31 de la Constitución establece que:

“Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.”;

Que el Artículo 240 de la Constitución establece que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. (...)”;*

Que el Artículo 266 de la Constitución establece que:

“Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias.”;

En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales.”;

Que la letra c) del Artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano:

“(...) c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;(...)”;

Que la letra a) del Artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que las atribuciones del Concejo Metropolitano, entre otras, son: *“(...) a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones;(...)”;*

Que el Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;

Que el segundo párrafo del artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en lo referente a la obligatoriedad de la contribución del área verde, comunitaria y vías, establece que:

“(...) Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. (...)”;

Que el número 1 del Artículo 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;

Que el número 1 del Artículo 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que le corresponde al Concejo Metropolitano decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;

Que los artículos 2531.1 y 2531.2 del Código Municipal, determinan el proceso para la regularización y titularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados ingresados antes de la vigencia del plan de uso y gestión del suelo del Distrito Metropolitano de Quito;

Que el Artículo 2531.11 del Código Municipal señala:

“Proceso de habilitación del Suelo. – Consiste en la aprobación del fraccionamiento; la generación de lotes individuales; la contribución de área verde; y la trama vial de conformidad con la realidad del asentamiento humano. De ser el caso, la habilitación incluirá el cambio de zonificación, el uso y ocupación del suelo.

En los casos que el nivel de fraccionamiento del asentamiento no permita cumplir con el lote mínimo del aprovechamiento urbanístico, se podrá aprobar los lotes con áreas de excepción inferiores a las áreas mínimas y deberá observar las afectaciones al predio;

Que el Artículo 2531.14. del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito establece: “(...) Los asentamientos humanos de hecho y consolidados que cumplan con las condiciones establecidas en el presente cuerpo normativo no serán gravados con hipotecas. Sin embargo, para la consecución de las obras previstas en la ordenanza de regularización se pondrán implementar mecanismos de autogestión, cogestión y/o cobro por Contribución Especial de Mejoras;

Que el Artículo 2531.15, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, dispone: “(...) El Concejo Metropolitano aprobará la declaratoria de interés social del asentamiento humano de hecho y consolidado, en la misma Ordenanza de regularización (...);”;

Que mediante Ordenanza Metropolitana 0344 sancionada el 11 de enero de 2013, el Concejo Metropolitano de Quito, aprobó: “La Ordenanza Derogatoria de la Ordenanza No. 3400, sancionada el 5 de abril de 2002; y que aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado a favor de la Cooperativa de Vivienda José María Velasco Ibarra”;

Que la Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS No. 001 - 2021, sancionada el 13 de septiembre de 2021, en su Disposición Final, reformada mediante disposición reformativa vigésima tercera de la Ordenanza Metropolitana No. 044-2022, dispone:

“(...) La presente Ordenanza entrará en vigencia al momento de ser aprobada e implementada la Ordenanza Metropolitana que sustituya el Título I “Del Régimen Administrativo del Suelo”, Libro IV.1 “Del Uso del Suelo”, libro IV “Eje Territorial”, de la Ordenanza Metropolitana No. 001, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. Durante el transcurso del tiempo establecido en este párrafo, la normativa de ordenamiento territorial, uso y ocupación de suelo que regía en el Distrito Metropolitano de Quito antes de la aprobación de la presente Ordenanza, se mantendrá vigente. (...)”;

Que la Ordenanza Metropolitana No. 044 - 2022, sancionada el 02 de noviembre de 2022, en su Disposición General Cuarta establece:

“(...) Los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados ingresados previo la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo, seguirán los procedimientos establecidos para su aprobación, en el momento que hayan cumplido los requisitos para ser admitidos a trámite.”;

Que el Artículo 2 de la Resolución Nro. A0010 de 19 de marzo de 2010, la Unidad Especial “Regula tu Barrio” es la dependencia encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de la planificación y el ordenamiento de la Ciudad;

Que mediante Oficio Nro. EPMAAPS-GT-0122-2021, de 12 de febrero de 2021, emitido por el Gerente Técnico de Infraestructura de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento remite el Oficio Nro. EPMAAPS-GT-2021-0111, de 10 de febrero de 2021, se informa:

“De acuerdo a las “Normas de Diseño de Sistemas de Agua Potable para la EMAAP-Q, 01-AP-AMAAPQ-2008”, la instalación de hidrantes es un requisito técnico obligatorio que se deben considerar en los diseños de redes de agua potable, con la finalidad de garantizar obras seguras, durables, de funcionamiento adecuado, sostenibles en el tiempo y costos que garanticen los mayores beneficios de inversión prevista.”

En este sentido una vez que los barrios cuenten con la respectiva Ordenanza, la EPMAAPS procederá a realizar los estudios y diseños para la dotación de agua potable en los diferentes sectores de DMQ incluyendo la instalación de hidrantes.”;

Que mediante Informe Nro. DMDU-URR-2023-03, de 05 de enero de 2023, la Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbano, de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, emite el Informe Técnico para la aplicación de la Ordenanza Metropolitana Nro. 042-2022, en los asentamientos humanos de hecho y consolidados del Distrito Metropolitano de Quito, señalando en su parte pertinente:

“Es decir, los asentamientos humanos de hecho y consolidados no se consideran un proyecto de habilitación de suelo, debido a que ya tienen la dotación de servicio, por lo que no se puede aplicar el artículo 1225.8 del Código Municipal, que se refiere únicamente a “... nuevo proyecto vial, de habilitación del suelo y/o edificación, incluidos aquellos realizados bajo régimen de propiedad horizontal...”, en caso de que no tenga la dotación de servicios se deberá considerar lo descrito en el Artículo 466.1 del Cootad”;

Que mediante Oficio s/n de 24 de enero de 2024, suscrito por el Ing. Andrés Ojeda, representante legal del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Cooperativa de Vivienda José María Velasco Ibarra” manifiesta que:

“(...) no es posible dar cumplimiento al artículo 4 de la Ordenanza 0344 por cuanto la diferencia de área total del predio del asentamiento de acuerdo al levantamiento topográfico actual es de 44.604,47. m2, y de acuerdo a la ordenanza el área total por regularizar es de 44.743,41 m2 por lo cual no se puede hacer la inscripción de la ordenanza, por esta y otras inconsistencias técnicas solicitamos se proceda con la verificación técnica para la reforma de la ordenanza y plano.”;

Que mediante Oficio Nro. EPMMOP-GOM-2025-0025-O, del 17 de enero de 2025, el Gerente de Planificación de la EPMMOP, remite el plano actualizado que corresponde a la designación de nomenclatura vial del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Cooperativa de Vivienda José María Velasco Ibarra”;

- Que** la Mesa Institucional, realizada el 24 de enero de 2025, presentó los informes de las diferentes dependencias municipales, e informes preliminares Socio Organizativo, Legal, Técnico, firmando el acta correspondiente en la cual se realizan observaciones y aprobaron continuar con el proceso de reforma de la Ordenanza del Asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Cooperativa de Vivienda José María Velasco Ibarra”, a favor de sus socios;
- Que** mediante Oficio Nro. EPMMOP-GEF-2025-0081-O, del 03 de febrero de 2025, suscrito por la Gerencia de Estudios y Fiscalización de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, se remite el Informe Técnico Nro. 46 DF-EXP, de 29 de enero de 2025, en el cual establece la sección de la calle pública Lizardo García, con categoría colectora, de 13,00 metros de ancho total, evidenciando que existe afectación vial preliminar a esta vía para dos lotes del asentamiento;
- Que** mediante Memorando Nro. GADDMQ-SHOT-DMOT-2025-0074-M, del 13 de febrero de 2025, remite la delimitación de aprovechamiento del asentamiento, conforme con lo establecido en la Ordenanza Metropolitana Nro. PMDOT-PUGS-003-2024, que aprueba el Plan de Uso y Gestión del Suelo, sancionada el 12 de mayo de 2024;
- Que** mediante oficio Nro. GADDMQ-SHOT-DMC-USIGC-2025-0031-O, del 24 de febrero de 2025, suscrito por la Unidad de Sistemas de Información Geográfica Catastral, remite el Informe Técnico de Accidentes Geográficos No. SHOT-DMC-USIGC-2025-0126-M, y anexos que sustentan el trámite favorable;
- Que** mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZVCH-2025-0926-O, del 26 de febrero de 2025, suscrito por la Administración Zonal Valle de Los Chillos, emite el Informe No. AZVCH-DZHOP-UZGU-2025-114 de afectación/replanteo vial de los predios del asentamiento informando que:
- “(...) calle Dolores Cacuango Quilo consta en la hoja topográfica No. 21502 con un ancho de total de 12,00m, de categoría Local. (...) Conforme al Anexo PUGS 52.A Vialidad local urbana del Plan de Uso y Gestión del Suelo, colindan con una calle existente misma que consta como un lineamiento con un ancho de 12.00m sin embargo se encuentra en revisión”;*

- Que** mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSCGR-2025-1191-OF de 20 de marzo de 2025, la Secretaría General de Seguridad Ciudadana y Gestión remite el Informe Técnico Nro. I-002-EAH-UCRD-DMGR-2025, el mismo que establece la calificación de riesgo conforme al siguiente detalle: Movimientos en masa: el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Cooperativa de Vivienda José María Velasco Ibarra” presenta frente a deslizamientos varios niveles de riesgo, Bajo Mitigable los lotes: 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 38, 39, 40, 41, 42, 43 y 44; Moderado Mitigable los lotes: 10, 11, 12, 13, 14, 17, 33, 34, 35, 36 y 37; Alto Mitigable los lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 26, 27, 28, 29, 30, 31 y 32;
- Que** mediante Informe Socio Organizativo, Legal, Técnico, Nro. UERBOC-SOLT-2025-001, de 27 de marzo de 2025, en el cual se acogieron las observaciones realizadas en la Mesa Institucional conforme el acta Nro. MI-01-UERBOC-2025, reunida el 24 de enero de 2025, recomienda continuar con el proceso de reforma de Ordenanza del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Cooperativa de Vivienda José María Velasco Ibarra”, a favor de sus socios;
- Que** mediante Informe de Comisión Nro. IC-O-COT-2025-034, aprobado por la Comisión de Ordenamiento Territorial, el 21 de julio de 2025, emitió Informe para Primer Debate, para conocimiento del Proyecto de Ordenanza ante el Concejo Metropolitano de Quito; y,

En ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, expide la siguiente:

ORDENANZA REFORMATORIA DE LA ORDENANZA No. 0344 SANCIONADA EL 11 DE ENERO DE 2013, MEDIANTE LA CUAL SE APROBÓ LA ORDENANZA DEROGATORIA DE LA ORDENANZA No. 3400 SANCIONADA EL 5 DE ABRIL DE 2002 Y QUE APRUEBA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO A FAVOR DE LA “COOPERATIVA DE VIVIENDA JOSÉ MARÍA VELASCO IBARRA.”

Artículo 1.- Agrégase el siguiente Artículo en la Ordenanza No. 0344 sancionada el 11 de enero de 2013, con el siguiente texto:

“Artículo 1.- Objeto. – La presente Ordenanza tiene por objeto declarar al asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social; y, reconocer y aprobar el fraccionamiento del predio, sus vías, pasajes, escalinata y transferencia de áreas verdes y comunales, mantener el aprovechamiento urbanístico, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Cooperativa de Vivienda José María Velasco Ibarra”, ubicado en la parroquia Conocoto, del Distrito Metropolitano de Quito, a favor de sus socios.”

Artículo 2.- Sustitúyese el texto “**Artículo 1.- De los planos y documentos presentados**” de la Ordenanza No. 0344 sancionada el 11 de enero de 2013, por el siguiente texto:

“Artículo .2- Los planos y documentos presentados. - El plano y documentos presentados para la aprobación del presente acto normativo son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los socios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Cooperativa de Vivienda José María Velasco Ibarra”, ubicado en la parroquia Conocoto.

Los socios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Cooperativa de Vivienda José María Velasco Ibarra”, ubicado en la parroquia Conocoto, se comprometen a respetar las características de los lotes establecidos en el plano y en este instrumento; por tanto, solo podrán ser fraccionados o divididos, siempre y cuando lo permita el aprovechamiento urbanístico.”

Artículo 3.- Sustitúyese el texto “**Artículo 2.- Especificaciones Técnicas**”, de la Ordenanza No. 0344 sancionada el 11 de enero de 2013, por el siguiente texto:

“Artículo 3.- Especificaciones técnicas. –

<i>DESCRIPCIÓN</i>	<i>SUPERFICIE m2</i>	<i>PORCENTAJE</i>
<i>Área útil de lotes</i>	<i>17.057,69</i>	<i>39,37%</i>

<i>Franja de protección quebrada abierta lotes</i>	776,63	1,79%
<i>Franja de protección talud lotes</i>	220,23	0,51%
<i>Área afectación vial lotes</i>	159,32	0,37%
<i>Áreas verdes y comunal</i>	17.434,91	40,24%
<i>Área de vías, pasaje y escalinata</i>	7.676,48	17,72%
Área Bruta Total	43.325,26	100,00%

El número total de lotes producto del fraccionamiento es de 44 signados del uno (1) al cuarenta y cuatro (44), cuyo detalle es el que consta en el plano aprobado que forman parte de la presente Ordenanza.”

Artículo 4. – Renumérase el Artículo 3 la de la Ordenanza No. 0344 sancionada el 11 de enero de 2013 como “**Artículo 4.- Zonificación de los nuevos lotes (...)**”.

Artículo 5. – Elimínase el Artículo 4 la de la Ordenanza No. 0344 sancionada el 11 de enero de 2013 referente a la Diferencia de Áreas, por cuanto el predio global ya fue egresado conforme la Ordenanza No. 3400, sancionada el 5 de abril de 2002.

Artículo 6. - Sustitúyese el texto “**Artículo 5.- Del área verde y equipamiento comunal**”, de la Ordenanza No. 0344 sancionada el 11 de enero de 2013, por el siguiente texto:

“**Artículo 5.- Área verde.-** Los socios y las socias de los predios donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Cooperativa de Vivienda José María Velasco Ibarra”, ubicado en la parroquia Conocoto, conforme con la Normativa vigente, de manera libre y voluntaria transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes y comunales, con un área total de 17.434,91 m2 de área útil, de conformidad con el siguiente detalle:”

ÁREA VERDE 1		
DESCRIPCIÓN	LINDERO	SUPERFICIE (m²)

NORTE	26,90 m con lote 1 y 20.20 con lote 28; longitud total= 47,10 m	1.602,16
SUR	48,05 m con propiedad privada.	
ESTE	46,81 m con propiedad privada.	
OESTE	6,74 m y 8,78 m con Pasaje Oe10A, 3,93 m con lote 28 y 28,13 m con Calle Dolores Cacuango Quilo; longitud total= 47,58 m	
ÁREA VERDE 2		
DESCRIPCIÓN	LINDERO	SUPERFICIE (m²)
NORTE	22,88 m con lote 8	1.304,82
SUR	22,88 m con lote 7	
ESTE	17,00 m con lote 34; 17,00 m con lote 35; 17,00 m con lote 36 y 6,02 m con lote 37; longitud total = 57,02 m	
OESTE	57,02 m con Calle Dolores Cacuango Quilo	
ÁREA VERDE 3		
DESCRIPCIÓN	LINDERO	SUPERFICIE (m²)
NORTE	39,75 m con Propiedad Municipal.	13.951,65
SUR	45,81 m con propiedad privada.	
ESTE	Ld=306,08 m con Calle Dolores Cacuango Quilo	
OESTE	Ld=325,52 m con propiedad privada.	
ÁREA COMUNAL		
DESCRIPCIÓN	LINDERO	SUPERFICIE (m²)
NORTE	24,00 m con lote 14	576,28
SUR	24,00 m con lote 37	
ESTE	24,02 m con Calle Oe10A	
OESTE	18,00 m con lote 9 y 6,00 m con lote 8; longitud total = 24,00 m	

Artículo 7. - Sustitúyese el texto “**Artículo 6.- de las Vías. -**” de la Ordenanza No. 0344 sancionada el 11 de enero de 2013, el detalle de las vías aprobadas por el siguiente cuadro.

VÍA	SECCIÓN
Calle Oe10A	12.00 m
Calle Pedro Berroeta	10.00 m
Calle N5E	12.00 m
Pasaje Oe10A	6.00 m
Escalinata N5F	6.00 m

Artículo 8. – Elimínanse los artículos 7, 8, 9, 10, 11, 14 y 15 de la Ordenanza No. 0344 sancionada el 11 de enero de 2013, referente a la ejecución, plazo, control, multa, garantía de ejecución de las obras, potestad de ejecución y ampliación de plazo, por cuanto actualmente se encuentran ejecutadas todas las obras civiles y de infraestructura del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Cooperativa de Vivienda José María Velasco Ibarra”, ubicado en la parroquia Conocoto.

Artículo 9.- Agrégase a continuación del Artículo 6 de la Ordenanza No. 0344 sancionada el 11 de enero de 2013, el siguiente Artículo con el siguiente texto:

“Artículo 7 .- Calificación de Riesgos.- El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Cooperativa de Vivienda José María Velasco Ibarra”, ubicado en la parroquia Conocoto, deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el Informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. I-002-EAH-UCRD-DMGR-2025, remitido mediante Memorando Nro. GADDMQ-SGSCGR-2025-1191-OF, de 20 de marzo de 2025, en el cual califica en el número 6.1 referente al nivel de riesgo para la regularización de tierras e indica:

“Para el proceso de regularización de tierras se considera el nivel de riesgos frente a movimientos en masa, ya que representa el fenómeno más importante para la posible pérdida del terreno, en tal virtud se considera que:

Movimientos en masa: el AHHYC “Cooperativa de Vivienda José María Velasco Ibarra” presenta frente a deslizamientos varios niveles de riesgo de acuerdo con la siguiente tabla (Mapa 10.5).”

NIVELES DE RIESGO	LOTES
BAJO MITIGABLE	15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44
MODERADA MITIGABLE	10, 11, 12, 13, 14, 17, 33, 34, 35, 36, 37, Área comunal
ALTO MITIGABLE	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, Área verde 1, Área verde 2 y Área verde 3
MUY ALTO MITIGABLE	

La aprobación del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Cooperativa de Vivienda José María Velasco Ibarra”, ubicado en la parroquia Conocoto, se realiza en exclusiva consideración del Informe Técnico de Evaluación de Riesgos y sus alcances, se concluye expresamente que el riesgo para el asentamiento es mitigable; y, por tanto, no pone en riesgo la vida o la seguridad de las personas, informe cuya responsabilidad es exclusiva de los técnicos que lo suscriben.”

Artículo 10. - Sustitúyese el texto “**Artículo 12.- De la protocolización e inscripción de la ordenanza**”, de la Ordenanza 0344 sancionada el 11 de enero de 2013, por el siguiente texto:

“Artículo 8.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza. - Los representantes legales de los predios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Cooperativa de Vivienda José María Velasco Ibarra”, ubicado en la parroquia Conocoto, deberán protocolizar la presente Ordenanza ante el o la Notario (a) Público (a) e inscribir la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes.

Esta Ordenanza debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, constituye título de dominio de las áreas verdes y comunales a favor del Municipio, serán transferida a título gratuito a favor del Municipio, de acuerdo con la Normativa.”

Artículo 11. - Sustitúyese el texto “**Artículo 13.- De la entrega de escrituras individuales**”, de la Ordenanza 0344 sancionada el 11 de enero de 2013, por el siguiente texto:

“Art. 9.- De la entrega de escrituras individuales. – La Cooperativa de Vivienda José María Velasco Ibarra, ubicada en la parroquia Conocoto, a través de su representante legal suscribirá en la notaria, las respectivas escrituras individuales de adjudicación a favor de sus socios, minutas que de ser el caso y a solicitud de parte podrán ser elaboradas por la Unidad Especial Regula Tu Barrio, una vez inscrita la Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, bajo eventual responsabilidad civil y penal del representante legal, en caso de incumplimiento.

Se faculta a la Unidad Especial “Regula tu Barrio” que realice el proceso de escrituración individual hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

Se aplicará la gratuidad conforme la normativa vigente a los trámites ingresados en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, por la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” correspondientes a las inscripciones de las adjudicaciones del presente asentamiento humano de hecho y consolidado declarado de interés social a favor de sus socios

DISPOSICIONES GENERALES

Primera. - Todos los informes anexos al proyecto de regularización son documentos integrantes de esta Ordenanza.

Segunda. - De acuerdo con el Informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. I-002-EAH-UCRD-DMGR-2025, remitido mediante Memorando Nro. GADDMQ-SGSCGR-2025-1191-OF del 20 de marzo de 2025, el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Cooperativa de Vivienda José María Velasco Ibarra”, ubicado en la parroquia Conocoto, deberá cumplir las siguientes disposiciones:

Que posterior a la regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Cooperativa de Vivienda José María Velasco Ibarra”, ubicado en la parroquia Conocoto, por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o por gestión propia del asentamiento realice las obras públicas tales como alcantarillado, bordillos y adoquinado como medida de mitigación para los procesos de erosión superficial en las vías que sean necesarias. Que los propietarios, propietarias y/o poseionarios,

poseionarias del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Cooperativa de Vivienda José María Velasco Ibarra”, ubicado en la parroquia Conocoto, no construyan más viviendas en el macrolote evaluado, ni aumenten pisos/plantas sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su normativa de edificabilidad específica que deberá constar en sus respectivos Informes de Regulación Metropolitana (IRM), previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente, cuyo ente rector es actualmente la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial (SHOT).

La Unidad Especial “Regula tu Barrio” deberá comunicar a la comunidad del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Cooperativa de Vivienda José María Velasco Ibarra”, ubicado en la parroquia Conocoto, lo descrito en el Informe, especialmente referente a la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas, socializando la importancia de su cumplimiento en reducción del riesgo y seguridad ciudadana, para lo cual la Unidad Especial Regula Tu Barrio podrá realizar socializaciones, mesas de trabajo o notificaciones en el asentamiento, levantado las actas correspondientes.

Tercera. - La Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, una vez sellados los planos del fraccionamiento aprobado por el Concejo Metropolitano de Quito, remitirá una copia certificada a la administración zonal correspondiente y a las instancias dotadoras de servicio básicos.

Disposición Final. - La presente Ordenanza entrará en vigor a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, la Gaceta Municipal y la página web institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito.

Dada, en la ciudad de Quito, Distrito Metropolitano, en la sala de sesiones del Concejo Metropolitano, a los quince días de octubre del año dos mil veinticinco.

LIBIA FERNANDA RIVAS ORDONEZ
Firmado digitalmente por
LIBIA FERNANDA RIVAS
ORDONEZ
Fecha: 2025.10.15 16:41:00
-05'00'

Dra. Libia Rivas Ordóñez
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

En mi calidad de Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifico que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada por el Concejo Metropolitano de Quito, en dos debates, correspondientes a la sesión: No. 154 ordinaria de 2 de septiembre de 2025 (primer debate); y, No. 162 extraordinaria de 15 de octubre de 2025 (segundo debate).

LIBIA FERNANDA RIVAS ORDONEZ
Firmado digitalmente por LIBIA
FERNANDA RIVAS ORDONEZ
Fecha: 2025.10.15 16:41:19
-05'00'

Dra. Libia Rivas Ordóñez
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, 15 de octubre de 2025.

EJECÚTESE:

 Firmado electrónicamente por:
**CHRISTIAN PABEL
MUNOZ LOPEZ**
Validar únicamente con FirmaBC

Pabel Muñoz López
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el señor Pabel Muñoz López, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 15 de octubre de 2025.

Lo certifico. - Distrito Metropolitano de Quito, 15 de octubre de 2025.

LIBIA FERNANDA FERNANDA RIVAS ORDONEZ
RIVAS ORDONEZ
Firmado digitalmente por LIBIA
FERNANDA RIVAS ORDONEZ
Fecha: 2025.10.15 16:41:48
-05'00'

Dra. Libia Rivas Ordóñez
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO

**ORDENANZA No. 236-2025-AHHC****EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO****CONSIDERANDO:**

Que el Artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: “Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”;

Que el Artículo 31 de la Constitución expresa que:
“Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía”;

Que el Artículo 240 de la Constitución establece que: “Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...)”;

Que el Artículo 266 de la Constitución establece que: “Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias.

En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales”;

Que la letra c) del Artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala las funciones del Gobierno del Distrito Autónomo Metropolitano, “(...) c) Establecer el régimen de uso del suelo y

urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales (...);

Que la letra a) del Artículo 87 del Cootad, establece que las atribuciones del Concejo Metropolitano, entre otras, son: “(...) a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones (...);

Que el Artículo 322 del Cootad establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;

Que en el segundo inciso del Artículo 424 del Cootad, en lo referente a la obligatoriedad de la contribución del área verde, comunitaria y vías, establece que: “(...) Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización (...);

Que el artículo 486 del Cootad expresa que: “Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa (...);

Que la Disposición Transitoria Décima Cuarta del Cootad, señala: “En el caso de asentamientos irregulares consolidados existentes hasta la publicación de las reformas del presente Código, el cumplimiento del requisito del porcentaje mínimo

de áreas verdes, podrá disminuirse gradualmente, según su consolidación, a través de los cambios a la ordenanza; en tal caso, previo a la adjudicación, los copropietarios compensarán pecuniariamente, al valor catastral, el faltante de áreas verdes. Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje”;

- Que** el número 1 del Artículo 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;
- Que** el número 1 del Artículo 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que le corresponde al Concejo Metropolitano decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;
- Que** la Ordenanza Metropolitana Nro. 044 – 2022, sancionada el 02 de noviembre de 2022, en su Disposición General Cuarta establece: “(...) Los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados ingresados previo la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo, seguirán los procedimientos establecidos para su aprobación, en el momento que hayan cumplido los requisitos para ser admitidos a trámite”;
- Que** el Artículo 3728 de la Ordenanza Nro. 037-2022, sancionada el 16 de agosto de 2022 establece: “**Ordenamiento territorial.** - La zonificación, el uso y ocupación del suelo, la trama vial y las áreas de los lotes u otras características del asentamiento humano de hecho y consolidado, serán aprobadas por el Concejo Metropolitano de acuerdo a criterios técnicos, sin desatender a las condiciones territoriales del asentamiento. En caso de que la realidad del asentamiento así lo requiera, el Concejo Metropolitano podrá aprobar para los lotes, áreas de excepción inferiores a las áreas mínimas establecidas en la zonificación vigente y, de ser posible, deberá contemplar lo establecido en los planes de ordenamiento territorial”;

- Que** los Artículos 2531.1 y 2531.2 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, establece el proceso para la regularización y titularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados ingresados antes de la vigencia del plan de uso y gestión del suelo del Distrito Metropolitano de Quito;
- Que** el Artículo 2531.12. del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su parte pertinente de la excepción de las áreas verdes dispone: “(...) El faltante de áreas verdes será compensado pecuniariamente con excepción de los asentamientos declarados de interés social (...)”;
- Que** el Artículo 2531.14. del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, establece: “(...) Los asentamientos humanos de hecho y consolidados que cumplan con las condiciones establecidas en el presente cuerpo normativo no serán gravados con hipotecas. Sin embargo, para la consecución de las obras previstas en la ordenanza de regularización se pondrán implementar mecanismos de autogestión, cogestión y/o cobro por Contribución Especial de Mejoras”;
- Que** el Artículo 2531.20. del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, establece: “(...) Los titulares de los predios individuales tendrán la obligación de ejecutar las obras que les correspondan, conforme el cronograma valorado de acuerdo con la ordenanza aprobada.”

El incumplimiento de las obras a cargo de los titulares de los predios individuales, implicará el establecimiento de la multa correspondiente al 1% del monto de las obras faltantes, según el cronograma valorado de la ejecución de obras. Estos valores serán cobrados vía coactiva (...)”;

- Que** la Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS No. 001 - 2021, sancionada el 13 de septiembre de 2021, en su Disposición Final , reformada mediante disposición reformativa vigésima tercera de la Ordenanza Metropolitana No. 044-2022, dispone: *“La presente Ordenanza entrará en vigencia al momento de ser aprobada la Ordenanza Metropolitana que sustituya el Título I “Del Régimen Administrativo del Suelo”, Libro IV.1 “Del Uso del Suelo”, Libro IV “Eje Territorial”, de la Ordenanza Metropolitana No. 001, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. Durante el transcurso del tiempo establecido en este párrafo, la normativa de ordenamiento territorial,*

uso y ocupación de suelo que regía en el Distrito Metropolitano de Quito antes de la sanción de la presente Ordenanza, se mantendrá vigente”;

Que el Artículo 2 de la Resolución Nro. A0010 de 19 de marzo de 2010, la Unidad Especial “Regula tu Barrio” es la dependencia encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de la planificación y el ordenamiento de la ciudad;

Que mediante Resolución número C 128-2021 de 30 de diciembre de 2021, se aprobó el Plan General de Regulación de Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados, identificados por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en coordinación con la Unidad Especial “Regula tu Barrio” y sujetos a ser tratados en el proceso especial de regularización integral.;

Que mediante Oficio Nro. EPMAPS-GT-0122-2021, de 12 de febrero de 2021, emitido por el Gerente Técnico de Infraestructura de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento adjunta el Oficio Nro. EPMAPS-GT-2021-0111, de 10 de febrero de 2021, en el cual informa:

“De acuerdo con las “Normas de Diseño de Sistemas de Agua Potable para la EMAAP-Q, 01-AP-AMAAPQ-2008”, la instalación de hidrantes es un requisito técnico obligatorio que se deben considerar en los diseños de redes de agua potable, con la finalidad de garantizar obras seguras, durables, de funcionamiento adecuado, sostenibles en el tiempo y costos que garanticen los mayores beneficios de inversión prevista.

En este sentido una vez que los barrios cuenten con la respectiva Ordenanza, la EPMAPS procederá a realizar los estudios y diseños para la dotación de agua potable en los diferentes sectores de DMQ, que incluyen la instalación de hidrantes”;

Que mediante Oficio No. 0690-EPMMOP-GOM-2023-OF, de 18 de agosto de 2023, suscrito por el magister Ismael Santiago Campoverde, Gerente de Operaciones de Movilidad de la EPMMOP se informa: “(...) se remite el plano digital en formato (*.pdf),

que corresponde a la designación de nomenclatura vial del asentamiento humano de hecho y consolidado: “Rumiñahui”;

Que mediante Oficio No. GADDMQ-AZQ-2025-0820-O, de 11 de marzo de 2025, suscrito por la licenciada María de los Ángeles Hernández Enríquez Administradora Zonal Quitumbe se informa: “(...) *sírvase encontrar adjunto al presente, los informes técnicos Nro. AZQ-DZHOP-UZGU-IRV-2025-042, AZQ-DZHOP-UZGU-IRV-2025-043, AZQ-DZHOP-UZGU-IRV-2025-044 y AZQ-DZHOP-UZGU-IT-2025-071(...)*” donde indica:

“(...) La Unidad Zonal de Gestión Urbana de la Administración Zonal Quitumbe, procedió a realizar signado con predio Nro. 562514 (...) calle S42 no se presenta afectación vial (...)”, “(...) La Unidad Zonal de Gestión Urbana de la Administración Zonal Quitumbe, procedió a realizar signado con predio Nro. 562513 (...) calle S42 no se presenta afectación vial (...)” y “(...) Las secciones transversales de los pasajes S41E-S41F y S41G de la presente Propuesta, difieren en $\pm$ a las secciones transversales aprobadas en el plano del ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL DENOMINADO: “RUMIÑAHUI”, aprobado mediante Ordenanza No. 131-2021-AHC(...) en referencia al pasaje Oe13G y las calle S42, se deberá respetar las secciones aprobadas de 8.00 metros y 10.00 metros respectivamente, así como los radios de la curvatura de retorno al final del pasaje Oe13G”;

Que mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2023-1333-OF, de fecha 25 de julio de 2023, suscrito por la magister Jessica Carrillo, Directora Metropolitana se informa:

“(...) Al respecto, me permito indicar que, una vez que se ha analizado la información existente y el Informe emitido, se ratifica lo indicado en el ítem 6. Calificación de Riesgo (...).

Finalmente, solicitarle que las conclusiones y recomendaciones mencionadas en el Informe I-0017-EAH-AT-DMGR-2021(SIC), sean consideradas en la Propuesta de Ordenanza de Regularización.”

El Informe I-0017-EAH-AT-DMGR-2022 de 06 de septiembre de 2022, establece en el Ítem 6 “Una vez realizada la inspección técnica al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado (AHHYC) “Rumiñahui” de la parroquia La Ecuatoriana, considerando los niveles establecidos de las amenazas y vulnerabilidades de los elementos expuestos, se determina que la zona en evaluación, en las condiciones actuales del terreno presenta los siguientes niveles de riesgo.” y en el ítem 6.1 referente al nivel de riesgo “Para el proceso de regularización de tierras se considera el nivel de riesgos frente a movimientos en masa, ya que representa el fenómeno más importante para la posible pérdida del terreno, en tal virtud se considera que:

- Movimientos en masa: el AHHYC “Rumiñahui” presenta frente a deslizamientos un **Riesgo Bajo Mitigable** para todos los lotes”;

Que mediante Oficio No. GADDMQ-STHV-DMC-UGC-2023-1229-M, de 31 de mayo de 2023 suscrito por la arquitecta Lucía Loor Zambrano, Jefe de Unidad de Gestión Catastral que en su parte pertinente señala:

“(...) predio No. 562513 (...) predio No. 562514, Al respecto, informo a usted que se procedió con la actualización alfanumérica y gráfica de los predios antes mencionados, en base al levantamiento planimétrico y documentos de propiedad presentados.

Para continuidad del trámite; sírvase encontrar adjunto las CÉDULAS CATASTRALES, documento que debe ser marginados en el Registro de la Propiedad y posteriormente de, manera automática se realizará la actualización de la superficie regularizada.”, Al respecto los predios Nro. 562513, 562514 conforme con la regularización de áreas se encuentran inscritos en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 16 de enero de 2024 y el 22 de enero de 2024 respectivamente;

Que mediante Informes de Regulación Metropolitana Nro. 834336, 834341 de 27 de marzo de 2025 suscrito por el señor Ramiro Montalvo, funcionario de la Administración Zonal Quitumbe, se proporcionan los datos correspondientes a los predios Nro. 562513, 562514 respectivamente;

Que mediante Memorando Nro. GADDMQ-SHOT-2024-0005-M, de 05 de enero de 2024, suscrito por el arquitecto José Adolfo Morales Rodríguez, Secretario de Hábitat y Ordenamiento Territorial, remite el informe técnico de factibilidad de Zonificación Nro. IT-SHOT-DMOT-2024-0002 de 04 de enero de 2024 en el que se concluye:

“Del análisis técnico realizado, el informe de factibilidad de zonificación del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “Rumiñahui”, y, a la normativa urbanística asignada a los predios Nros. 562513 y 562514 en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, se concluye que la clasificación del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “Rumiñahui”, mantendrá la determinante establecida en la normativa vigente, misma que no requiere modificación del componente estructurante. En relación a los usos de suelo, formas de ocupación y edificabilidad se propone asignar (RUB-2) Residencial Urbano de Baja Densidad-2 (D203-60) (ver Mapa Nro.1 y tabla Nro.4)”;

Que mediante alcance al Informe SOLT Nro. 003-UERB-Q-SOLT-2017, de 19 de septiembre de 2017, suscrito por la Coordinación Desconcentrada Quitumbe y Eloy Alfaro de la Unidad Especial Regula tu Barrio se recomienda:

“poner en conocimiento de la Comisión de Ordenamiento Territorial, el presente informe, así como todos los anexos descritos, mismos que han motivado una actualización al Plano del Asentamiento, así como al Proyecto de Ordenanza del asentamiento humano de hecho y consolidado del interés social denominado “Rumiñahui”;

Que mediante Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-1266-O, de 24 de marzo de 2022, emitido por Procuraduría Metropolitana, en el que consta el Informe Jurídico, manifiesta:

“Lo que prevé el régimen de regularización en el artículo 3702 del Código Municipal, es la emisión de informe técnico por parte de la Unidad Técnica Especializada en procesos de Regularización, que debe considerar la situación urbanística del lugar y su entorno, incluyendo, entre otras, las consideraciones de accesibilidad que debe tener el predio donde se encuentre el AHHC. Este informe, que contendría los argumentos técnicos que establecen la accesibilidad de los AHHC, es el que sustentaría la factibilidad respecto al acceso de los predios que se encuentran bajo el

régimen jurídico de regularización de AHHC. (...) En este contexto, y conforme con lo establecido por la disposición transitoria décimo cuarta de la Ordenanza PMDOT-PUGS No.001-2021 (que aprobó la actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito), me permito sugerir que la Unidad Especial Regula Tu Barrio podrá realizar la coordinación respectiva con las Administraciones Zonales para efectuar el análisis y determinar la pertinencia de que los accesos viales para los AHHC se incorporen en los planes viales a ser aprobados por el Concejo Metropolitano”;

Que mediante Informe No. DMDU-URR-2023-03, de 05 de enero de 2023, la Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbano, de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, emite el Informe Técnico para la aplicación de la Ordenanza Metropolitana Nro. 042-2022, en los asentamientos humanos de hecho y consolidados del Distrito Metropolitano de Quito, señalando en su parte pertinente:

“(...) Es decir, los asentamientos humanos de hecho y consolidados no se consideran un proyecto de habilitación de suelo, debido a que ya tienen la dotación de servicio, por lo que no se puede aplicar el artículo 1291 del Código Municipal, que se refiere únicamente a “... nuevo proyecto vial, de habilitación del suelo y/o edificación, incluidos aquellos realizados bajo régimen de propiedad horizontal...”, en caso de que no tenga la dotación de servicios se deberá considerar lo descrito en el Art. 466.1 del COOTAD”;

Que mediante informe de Comisión Nro. IC-O-CUS-2025-050, aprobado por la Comisión de Ordenamiento Territorial, el 29 de septiembre de 2025, emitió informe para segundo debate, para conocimiento del proyecto de Ordenanza ante el Concejo Metropolitano de Quito; y,

En ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, expide la siguiente:

**ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA No. 131-2021-AHC,
SANCIONADA EL 26 DE ABRIL DE 2021, QUE APROBÓ EL PROCESO INTEGRAL
DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y
CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO “RUMIÑAHUI”.**

Artículo 1.- Objeto. - La presente Ordenanza tiene por objeto reformar la Ordenanza Nro. 131-2021-AHC, sancionada el 26 de abril de 2021, que aprobó el proceso integral de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Rumiñahui”, ubicado en la parroquia La Ecuatoriana.

Artículo 2.- Sustitúyase el artículo 4, de la Ordenanza Nro. 131-2021-AHC sancionada el 26 de abril de 2021, por el siguiente:

“Artículo 4.- Especificaciones técnicas. -

N° de Predio:	562513	562514
Código de Edificabilidad :	D25 (D203-60)	D25 (D203-60)
Lote mínimo	200 m2	200 m2
Forma de Ocupación del suelo:	(D) Sobre línea de fabrica	
Uso suelo específico:	(RUB-2) Residencial Urbano de Baja Densidad tipo 2	
Clasificación del suelo:	(SU) Suelo Urbano	
Numero de Lotes:	37	
Área Útil de Lotes:	7.582,57 m2.	
Área de Vías	1.122,70 m2.	
Área total del terreno:	8.705,27 m2.	

El número total de lotes, producto del fraccionamiento es de 37, signados del uno (1) al treinta y siete (37) cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

El área total del predio Nro. 562513, es la que consta en la Cédula Catastral en unipropiedad No. 19386 emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 31 de mayo de 2023, inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 16 de enero de 2024.

El área total del predio Nro. 562514, es la que consta en la Cédula Catastral en unipropiedad No. 19385 emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 31 de mayo de 2023, inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 22 de enero de 2024.”

Artículo 3.- Sustitúyese el Artículo 9, de la Ordenanza Nro. 131-2021-AHC sancionada el 26 de abril de 2021, por el siguiente:

“Artículo 9.- De los pasajes. - El Asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Rumiñahui” contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 18 años de existencia, con 67.57% de consolidación de viviendas, razón por lo cual el ancho de los pasajes se sujetará al plano adjunto a la presente Ordenanza.

Se modifican los pasajes con los siguientes anchos:

Pasaje S41G	5,88 m - 6,12 m (variable)
Pasaje S41F	5,79 m - 6,63 m (variable)
Pasaje S41E	5,71 m - 5,86 m (variable)

Artículo 4.- Sustitúyese el Artículo 10, de la Ordenanza Nro. 131-2021-AHC sancionada el 26 de abril de 2021, por el siguiente:

“Artículo 10.- De las obras a ejecutarse. - Las obras civiles y de infraestructura a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, son las siguientes:

Calzada:	100%
Aceras:	100%
Bordillos:	100%
Agua Potable:	80%
Alcantarillado:	50%
Energía Eléctrica	100%

Artículo 5.- Sustitúyese el Artículo 11, de la Ordenanza Nro. 131-2021-AHC sancionada el 26 de abril de 2021, por el siguiente:

“Artículo 11- Del plazo de ejecución de las obras. - Para la ejecución de las obras civiles y de infraestructura podrán ser realizadas, bajo las siguientes modalidades: gestión municipal o pública, gestión directa o cogestión.

Para el cumplimiento de las obras de infraestructura (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado) en el Asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Rumiñahui”, parroquia La Ecuatoriana, por medio de sus copropietarios deberán efectuar la debida notificación de la inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad; a las empresas encargadas de la dotación de servicios públicos, quienes a su vez realizarán la planificación de los estudios, diseños y ejecución de las obras de infraestructura para la dotación de estos servicios en el plazo de cinco (5) años a partir de dicha notificación.

Para la ejecución de las obras civiles (bordillos y calzadas - pasajes) en el Asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Rumiñahui”, parroquia La Ecuatoriana, el plazo será de cinco (5) años, de conformidad con el cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble regularizado, plazo que se contará a partir de la fecha de notificación de terminación de las obras de infraestructura por parte de la Administración Zonal.

El valor por contribución especial de mejoras se aplicará conforme la modalidad ejecutada.”

Artículo 6.- Sustitúyase el artículo 12, de la Ordenanza Nro. 131-2021-AHC sancionada el 26 de abril de 2021, por el siguiente:

“Artículo 12.- Del control de ejecución de las obras. - La Administración Zonal Quitumbe realizará de oficio, el seguimiento en la ejecución y avance de las obras civiles y de infraestructura hasta la terminación de estas, para lo cual se emitirá un informe técnico tanto del Departamento de Fiscalización como del Departamento de Obras Públicas cada semestre.”

Artículo 7.- Agréguese después del Artículo 12 en la Ordenanza Nro. 131-2021-AHC sancionada el 26 de abril de 2021, el siguiente Artículo innumerado:

“Artículo (....)De la afectación de predios . – La Dirección Metropolitana de Catastro procederá con el bloqueo del predio del Asentamiento, una vez que se encuentre inscrita la Ordenanza en el Registro de la Propiedad, con la finalidad de que la situación legal del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Rumiñahui”, parroquia, La Ecuatoriana, no cambie en el proceso de Post Ordenanza; la Dirección Metropolitana de Catastro levantará esta afectación con la generación de los predios individuales solicitados por la Unidad Especial “Regula tu Barrio”.

Artículo 8.- Sustitúyese el artículo 13, de la Ordenanza Nro. 131-2021-AHC sancionada el 26 de abril de 2021, por el siguiente:

“Artículo 13.- De la multa por retraso en ejecución de obras. - Los titulares de los predios individuales tendrán la obligación de ejecutar las obras que le correspondan, conforme el cronograma valorado de acuerdo con la Ordenanza aprobada.

El incumplimiento de las obras a cargo de los titulares de los predios individuales implicará el establecimiento de la multa correspondiente al uno por ciento (1%) del monto de las obras faltantes, según el cronograma valorado de la ejecución de obras. Estos valores serán cobrados vía coactiva.”

El plazo establecido para la ejecución de obras de responsabilidad del asentamiento humano de hecho y consolidado solo empezará a correr una vez concluidas las obras de infraestructura que son responsabilidad de las entidades públicas competentes, y que estas notifiquen a la Administración Zonal correspondiente, la que a su vez notificará a los titulares de los predios individualizados. El plazo podrá ampliarse por una sola vez por el mismo tiempo otorgado en la ordenanza de aprobación a petición de parte, siempre y cuando se encuentre en el plazo vigente de ejecución de obras.

Artículo 9.- Elimínase el Artículo 14, de la Ordenanza Nro. 131-2021-AHC sancionada el 26 de abril de 2021.

Artículo 10.- Sustituyese el Artículo 17, de la Ordenanza Nro. 131-2021-AHC sancionada el 26 de abril de 2021.

“Artículo 17.- Solicitudes de ampliación de plazo. - Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras civiles y de infraestructura, serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente, a petición de parte o de oficio debidamente motivado.

La Administración Zonal Quitumbe, deberá notificar a los copropietarios del asentamiento con seis (6) meses de antelación a fenecer el plazo establecido.

Dichas solicitudes para ser evaluadas, deberán ser presentadas con al menos tres (3) meses de anticipación al vencimiento del plazo establecido para la ejecución de las obras referidas y debidamente justificadas.

De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 2531.20 del Código Municipal, el plazo podrá ampliarse por una sola vez por el mismo tiempo otorgado en la ordenanza de aprobación a petición de parte, siempre y cuando se encuentre en el plazo vigente de ejecución de obras.”

Artículo 11.- Elimínase el artículo 18, de la Ordenanza Nro. 131-2021-AHC sancionada el 26 de abril de 2021.

Disposiciones Generales

Primera. - Todos los anexos adjuntos al proyecto de Reforma de Ordenanza son documentos integrantes de esta Ordenanza.

Incorpórense a la Ordenanza Nro. 131-2021-AHC sancionada el 26 de abril de 2021, las siguientes Disposiciones Generales:

“Segunda. - De acuerdo con el Informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. I-0017-EAH-AT-DMGR-2022, de 06 de septiembre de 2022, ratificado mediante Oficio

Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2023-1333-OF, de 25 de julio de 2023, el asentamiento deberá cumplir las siguientes disposiciones:

- Que posterior a la regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Rumiñahui”, parroquia La Ecuatoriana, por parte del MDMQ o por gestión propia del asentamiento realice las obras públicas tales como alcantarillado, bordillos y adoquinado como medida de mitigación para los procesos de erosión superficial.
- Que los propietarios del Asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Rumiñahui”, parroquia La Ecuatoriana, no construyan más viviendas en el macrolote evaluado, ni aumenten pisos/ plantas sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su normativa de edificabilidad específica que deberá constar en sus respectivos Informes de Regulación Metropolitana (IRM), previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente que es la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial (SHOT).

La Unidad Especial “Regula tu Barrio” deberá comunicar a la comunidad del Asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Rumiñahui”, parroquia La Ecuatoriana, lo descrito en el Informe, especialmente referente a la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas y, socializar la importancia de su cumplimiento en reducción del riesgo y seguridad ciudadana.

Tercera. - La Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, una vez sellados los planos del fraccionamiento aprobado por el Concejo Metropolitano de Quito, remitirá una copia certificada a las administraciones zonales y a las instancias dotadoras de servicio básicos.

Cuarta. - Los copropietarios del Asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Rumiñahui” parroquia La Ecuatoriana, una vez inscrita la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, solicitarán en debida forma a la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS) y la Empresa Eléctrica Quito (EEQ), para que en el ejercicio de sus atribuciones

y planificación procedan a realizar los estudios, diseños y ejecución de las obras de infraestructura para la dotación de agua potable, alcantarillado, hidrantes y energía eléctrica.

Quinta. La Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS) y la Empresa Eléctrica Quito (EEQ), una vez culminada la ejecución de las obras de infraestructura en el Asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Rumiñahui” parroquia La Ecuatoriana, notificarán a los copropietarios del asentamiento humano y a la Administración Zonal Quitumbe con el acta de entrega recepción definitiva de las obras de infraestructura que son de su competencia.

Sexta. - La Administración Zonal Quitumbe, una vez que tenga el acta de entrega recepción definitiva de las obras de infraestructura por parte de las empresas públicas dotadoras del servicio básicos, informará en debida y legal forma del inicio del plazo de ejecución de obras civiles a los copropietarios del Asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social “Rumiñahui”, parroquia La Ecuatoriana.”

Disposición Derogatoria. - Deróguese la Disposición General Segunda de la Ordenanza Nro. 131-2021-AHC sancionada el 26 de abril de 2021

Disposición Final. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, la Gaceta Municipal y la página web institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito.

Dada, en la ciudad de Quito, Distrito Metropolitano, en la sala de sesiones del Concejo Metropolitano, a los quince días de octubre del año dos mil veinticinco.

LIBIA
FERNANDA
RIVAS ORDONEZ

Firmado digitalmente
por LIBIA FERNANDA
RIVAS ORDONEZ
Fecha: 2025.10.15
16:42:47 -05'00'

Dra. Libia Rivas Ordóñez

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

En mi calidad de Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifico que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada por el Concejo Metropolitano de Quito, en dos debates, correspondientes a la sesión: No. 154 ordinaria de 2 de septiembre de 2025 (primer debate); y, No. 162 extraordinaria de 14 de octubre de 2025 (segundo debate).

Firmado digitalmente
por LIBIA FERNANDA
RIVAS ORDONEZ
Fecha: 2025.10.15
16:43:07 -05'00'

Dra. Libia Rivas Ordóñez
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, 15 de octubre de 2025.

EJECÚTESE:

Firmado electrónicamente por:
CHRISTIAN PABEL
MUNOZ LOPEZ
Validar únicamente con Firma@C

Pabel Muñoz López
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el señor Pabel Muñoz López, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 15 de octubre de 2025.

Lo certifico. - Distrito Metropolitano de Quito, 15 de octubre de 2025.

LIBIA FERNANDA
RIVAS ORDONEZ

Firmado digitalmente por
LIBIA FERNANDA RIVAS
ORDONEZ
Fecha: 2025.10.15 16:43:24
-05'00'

Dra. Libia Rivas Ordóñez
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO



ORDENANZA No. 237-2025-AHHC

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

Que el Artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: *“Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”;*

Que el Artículo 31 de la Constitución establece que:

“Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de esta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.”;

Que el Artículo 240 de la Constitución establece que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. (...)”;*

Que el Artículo 266 de la Constitución dispone que:

“Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias.”;

En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales.”;

Que la letra c) del Artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala las funciones del Gobierno del Distrito Autónomo Metropolitano:

“(...) c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; (...)”;

Que la letra a) del Artículo 87 del Cootad, establece que las atribuciones del Concejo Metropolitano, entre otras, son: *“a) (...) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...)”;*

Que el Artículo 322 del Cootad establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;

Que en el segundo inciso del Artículo 424 del Cootad, en lo referente a la obligatoriedad de la contribución del área verde, comunitaria y vías, dispone que:

“(...) Se entregará como mínimo el quince por ciento (15 %) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización. (...)”;

Que el Artículo 486 del Cootad establece que:

“Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa, (...)”;

Que la Disposición Transitoria Décima Cuarta del Cootad, señala:

“En el caso de asentamientos irregulares consolidados existentes hasta la publicación de las reformas del presente Código, el cumplimiento del requisito del porcentaje mínimo de áreas verdes, podrá disminuirse gradualmente, según su consolidación, a través de los cambios a la ordenanza; en tal caso, previo a la adjudicación, los copropietarios compensarán pecuniariamente, al valor catastral, el faltante de áreas verdes. Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.”;

Que el número 1 del Artículo 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;

Que el número 1 del Artículo 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que le corresponde al Concejo Metropolitano decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;

Que la Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS No. 001 - 2021, sancionada el 13 de septiembre de 2021, en su Disposición Final, reformada mediante disposición reformativa vigésima tercera de la Ordenanza Metropolitana No. 044-2022, dispone:

“(...) La presente Ordenanza entrará en vigencia al momento de ser aprobada e implementada la Ordenanza Metropolitana que sustituya el Título I “Del Régimen Administrativo del Suelo”, Libro IV.1 “Del Uso del Suelo”, libro IV “Eje Territorial”, de la Ordenanza Metropolitana No. 001, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. Durante el transcurso del tiempo establecido en este párrafo, la Normativa de Ordenamiento Territorial, Uso y Ocupación de Suelo que regía en el Distrito Metropolitano de Quito antes de la aprobación de la presente Ordenanza, se mantendrá vigente. (...)”;

Que la Ordenanza Metropolitana No. 044 - 2022, sancionada el 02 de noviembre de 2022, en su Disposición General Cuarta establece: *“(...) Los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados ingresados previo la vigencia del Plan de*

Uso y Gestión del Suelo, seguirán los procedimientos establecidos para su aprobación, en el momento que hayan cumplido los requisitos para ser admitidos a trámite.”;

Que los Artículos 2531.1 y 2531.2 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito determinan el proceso para la regularización y titularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados ingresados antes de la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito;

Que el Artículo 2531.11 Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito establece:

“Proceso de habilitación del Suelo. – Consiste en la aprobación del fraccionamiento; la generación de lotes individuales; la contribución de área verde; y la trama vial de conformidad con la realidad del asentamiento humano. De ser el caso, la habilitación incluirá el cambio de zonificación, el uso y ocupación del suelo.

En los casos que el nivel de fraccionamiento del asentamiento no permita cumplir con el lote mínimo del aprovechamiento urbanístico, se podrá aprobar los lotes con áreas de excepción inferiores a las áreas mínimas y deberá observar las afectaciones al predio;

Que el Artículo 2531.12. del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su parte pertinente de la excepción de las áreas verdes dispone: *“(...) El faltante de áreas verdes será compensado pecuniariamente con excepción de los asentamientos declarados de interés social (...).”;*

Que el artículo 2531.14. del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito establece: *“(...) Los asentamientos humanos de hecho y consolidados que cumplan con las condiciones establecidas en el presente cuerpo normativo no serán gravados con hipotecas. Sin embargo, para la consecución de las obras previstas en la ordenanza de regularización se pondrán implementar mecanismos de autogestión, cogestión y/o cobro por Contribución Especial de Mejoras.”;*

Que el artículo 2531.15, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, dispone: *“(...) El Concejo Metropolitano aprobará la declaratoria de interés social del*

asentamiento humano de hecho y consolidado, en la misma Ordenanza de regularización (...)";

Que el Artículo 2531.20. del Código Municipal, establece:

"(...) Los titulares de los predios individuales tendrán la obligación de ejecutar las obras que les correspondan, conforme el cronograma valorado de acuerdo a la ordenanza aprobada."

El incumplimiento de las obras a cargo de los titulares de los predios individuales, implicará el establecimiento de la multa correspondiente al 1% del monto de las obras faltantes, según el cronograma valorado de la ejecución de obras. Estos valores serán cobrados vía coactiva. (...)";

Que el Artículo 2 de la Resolución No. A0010 de 19 de marzo de 2010, la Unidad Especial "Regula tu Barrio" es la dependencia encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de la planificación y el ordenamiento de la ciudad;

Que mediante Resolución número C128-2021 de 28 de diciembre de 2021, se aprobó el plan general de regulación de asentamientos humanos de hecho y consolidados, identificados por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en coordinación con la Unidad Especial "Regula tu Barrio";

Que mediante Oficio Nro. EPMAAPS-GT-0122-2021, de 12 de febrero de 2021, emitido por el Gerente Técnico de Infraestructura de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento remite el Oficio Nro. EPMAAPS-GT-2021-0111, de 10 de febrero de 2021, en el cual informa:

"De acuerdo con las "Normas de Diseño de Sistemas de Agua Potable para la EMAAP-Q, 01-AP-AMAAPQ-2008", la instalación de hidrantes es un requisito técnico obligatorio que se deben considerar en los diseños de redes de agua potable, con la finalidad de garantizar obras seguras, durables, de funcionamiento adecuado, sostenibles en el tiempo y costos que garanticen los mayores beneficios de inversión prevista."

En este sentido una vez que los barrios cuenten con la respectiva Ordenanza, la EPMAPS procederá a realizar los estudios y diseños para la dotación de agua potable en los diferentes sectores de DMQ incluyendo la instalación de hidrantes.”;

Que mediante Oficio Nro. 1120-EPMMOP-GP-2022-OF, de 22 de septiembre de 2022, el Gerente de Planificación de la EPMMOP, remite el plano actualizado que corresponde a la designación de nomenclatura vial del asentamiento San Carlos de Alangasí IX Etapa;

Que mediante Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-2022-0118-IT, de 17 de octubre de 2022, la Administradora Zonal Valle Los Chillos, expone: **“CALLE PUERTO RICO:** Actualmente de 12.00m de ancho de vía total medido a 6.00m desde el eje a línea de fábrica, determinándose que no existe afectación a esta vía.”;

Que mediante Informe Nro. DMDU-URR-2023-03, de 05 de enero de 2023, la Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbano, de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, emite el Informe Técnico para la aplicación de la Ordenanza Metropolitana No. 042-2022, en los asentamientos humanos de hecho y consolidados del Distrito Metropolitano de Quito y señala en su parte pertinente:

“(...) Es decir, los asentamientos humanos de hecho y consolidados no se consideran un proyecto de habilitación de suelo, debido a que ya tienen la dotación de servicio, por lo que no se puede aplicar el artículo 1225.8 del Código Municipal, que se refiere únicamente a “... nuevo proyecto vial, de habilitación del suelo y/o edificación, incluidos aquellos realizados bajo régimen de propiedad horizontal...”, en caso de que no tenga la dotación de servicios se deberá considerar lo descrito en el Art. 466.1 del Cootad”, (la referencia del Artículo 1225.8 actualmente corresponde al Artículo 1291 del Código Municipal);

Que mediante Memorando Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UGC-2023-1598-M, de 13 de julio de 2023, de regularización de áreas, la Jefa de la Unidad de Gestión Catastral, de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, remite el Informe Técnico Nro. STHV-DMC-UGC-AFAC-2023-2524 en relación con el predio 657386, y adjunta la Cédula Catastral; y Resolución Nro. GADDMQ-STHV-DMC-2023-0314-R, de 27 de

julio de 2023, en relación con el predio 607256, las mismas que fueron legalmente inscritas en el Registro de la Propiedad;

Que mediante Memorando Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2023-1120-M, de 15 de septiembre de 2023, la Secretaria General de Seguridad y Gobernabilidad remite el Informe Técnico Nro. I-014-EAH-AT-DMGR-2023, el mismo que establece la calificación de riesgo conforme con el siguiente detalle: “**Movimiento en masa:** el AHHYC “San Carlos de Alangasí IX Etapa” presenta, frente a deslizamientos, un Riesgo Bajo Mitigable para la totalidad de los lotes (...)”;

Que en la Mesa Institucional de 14 de octubre del 2024 se presentó el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico Preliminar Nro. UERB-OC-SOLT-2024-002, de 2 de septiembre de 2024, en la cual se aprobó la factibilidad del proceso de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, denominado “San Carlos de Alangasí IX Etapa”, a favor de sus copropietarios;

Que mediante Oficio Nro. EPMMOP-GOM-2024-1251-O, de 31 de octubre de 2024, el Gerente de Operaciones de la Movilidad de la EPMMOP, remite el plano actualizado que corresponde a la designación de nomenclatura vial del asentamiento San Carlos de Alangasí IX Etapa;

Que mediante Oficio No. EPMMOP-GEF-2024-0954-O, de 26 de noviembre de 2024, el Gerente de Estudios y Fiscalización de la EPMMOP, remite los Informes 936-DF-EXP y 937-DF-EXP, de 15 de noviembre 2024, con respecto a la afectación/replanteo vial de los predios Nro. 607256 – 657386;

Que mediante Informe Socio Organizativo Legal y Técnico Nro. UERB-OC-SOLT-2024-003, de 05 de diciembre del 2024 y acogiendo la observación de la Mesa Institucional de 14 de octubre del 2024, se emitió la factibilidad del proceso de regularización, documento habilitante del Proyecto de Ordenanza del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado “San Carlos de Alangasí IX Etapa”, a favor de sus copropietarios;

Que mediante Informe de Comisión No. IC-O-COT-2025-037, aprobado por la Comisión de Ordenamiento Territorial, el 04 de agosto de 2025, se emitió Informe para Primer Debate, para conocimiento del Proyecto de Ordenanza ante el Concejo Metropolitano de Quito; y,

En ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, expide la siguiente:

**ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN
DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS
SOCIAL DENOMINADO “SAN CARLOS DE ALANGASÍ IX ETAPA”.**

Artículo 1.- Objeto. – La presente Ordenanza tiene por objeto declarar al asentamiento humano de interés social; y, reconocer y aprobar el fraccionamiento de los predios números 607256 y 657386, sus pasajes y mantener el aprovechamiento urbanístico, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “San Carlos de Alangasí IX Etapa”, ubicado en la parroquia Alangasí, del Distrito Metropolitano de Quito, a favor de sus copropietarios.

Artículo 2.- Los planos y documentos presentados. - El plano y documentos presentados para la aprobación del presente Acto Normativo son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “San Carlos de Alangasí IX Etapa”, ubicado en la parroquia Alangasí.

Los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “San Carlos de Alangasí IX Etapa”, ubicado en la parroquia Alangasí, se comprometen a respetar las características de los lotes establecidos en el Plano y en este instrumento; por tanto, solo podrán ser fraccionados o divididos, siempre y cuando lo permita el aprovechamiento urbanístico.

Artículo 3.- Especificaciones técnicas. –

N.º de Predio:	607256, 657386
-----------------------	----------------

Clave Catastral:	22114 05 071, 22114 05 023		
Área útil de Lotes	6 098,17	m2.	91,97%
Área de pasajes internos:	532, 64	m2.	8,03 %
Área bruta del Terreno (Área Total):	6 630,81	m².	100,00%

El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de 12 signados del uno (1) al doce (12), cuyo detalle es el que consta en el plano aprobado que forman parte de la presente Ordenanza.

El área total del predio Nro. 657386, es la que consta en la Cédula Catastral en Unipropiedad Nro. 19687 emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 6 de julio de 2023, inscrita en el Registro de la Propiedad el 21 de diciembre de 2023.

El área total del predio No. 607256, es la que consta en la Resolución No. GADDMQ-STHV-DMC-2023-0314-R, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 27 de julio de 2023, inscrita en el Registro de la Propiedad el 20 de diciembre de 2023.

Artículo 4.- Del Aprovechamiento Urbanístico. – El aprovechamiento urbanístico del predio 657386 y 607256 es:

Código de Edificabilidad:	D15 (D303-70)
Lote mínimo:	300 m2
Forma de Ocupación	(D) Sobre línea de fábrica
Uso Suelo Específico:	(RUM-2) Residencial Urbano de Mediana Densidad tipo 2
Clasificación del Suelo:	(SU) Suelo Urbano

Los lotes fraccionados mantendrán su aprovechamiento urbanístico conforme con el Plan de Uso y Gestión de Suelo, como se detalla a continuación: Edificabilidad básica en D15 (D303-70); Forma de Ocupación: (D) sobre línea de fábrica; Lote Mínimo: 300 m²; Número

de Pisos: 3 pisos; COS planta baja 70 %; COS total 210 %; Uso de Suelo: (RUM-2) Residencial Urbano de Mediana Densidad tipo 2.

Los lotes fraccionados mantendrán la clasificación del suelo vigente esto es (SU) Suelo Urbano.

Artículo 5.- Lotes por excepción. - Por tratarse de un asentamiento de hecho y consolidado de interés social se aprueban por excepción, esto es, con áreas inferiores a las mínimas establecidas en el aprovechamiento urbanístico vigente, los lotes: 3, 4 y 8.

Artículo 6.- Exoneración del porcentaje del Área Verde. - Los copropietarios de los predios donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “San Carlos de Alangasí IX Etapa” ubicado en la parroquia Alangasí, conforme con la Normativa vigente se les exonera el 15 % como contribución del área verde, por ser considerado como un asentamiento declarado de Interés Social.

Artículo 7.- Calificación de Riesgos.- El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “San Carlos de Alangasí IX Etapa”, ubicado en la parroquia Alangasí, deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el Informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos Nro. I-014-EAH-AT-DMGR-2023, remitido mediante Memorando Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2023-1120-M, de 15 de septiembre de 2023, en el cual, califica en el número 6.1, referente al nivel de riesgo para la regularización de tierras indicando:

“Para el proceso de regularización de tierras se considera el nivel de riesgos frente a movimientos en masa, ya que representa el fenómeno más importante para la posible pérdida del terreno, en tal virtud se considera que:

Movimientos en masa: el AHHYC “San Carlos de Alangasí IX Etapa” presenta frente a deslizamientos un **Riesgo Bajo Mitigable** para la totalidad de lotes.”;

La aprobación del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “San Carlos de Alangasí IX Etapa”, ubicado en la parroquia Alangasí, se realiza en exclusiva consideración del Informe Técnico de Evaluación de Riesgos y sus alcances, en el que se concluye expresamente que el riesgo para el asentamiento es mitigable; y, por

tanto, no pone en riesgo la vida o la seguridad de las personas, según el Informe cuya responsabilidad es exclusiva de los técnicos que lo suscriben.

Artículo 8.- De las vías y pasajes. - El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “San Carlos de Alangasí IX Etapa”, ubicado en la parroquia Alangasí, contempla un sistema vial de uso público, debido a que este es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de treinta y dos (32) años de existencia, con noventa y uno punto sesenta y siete por ciento (91.67 %), de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras civiles y de infraestructura, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente Ordenanza.

Se aprueban los pasajes con los siguientes anchos:

Pasaje Oe8I	4,00 m
Pasaje Oe8H (variable)	3,47m – 3,74 m
Pasaje S2 (variable)	4,00 m – 5,18m

Artículo 9.- De las obras por ejecutarse. - Las obras civiles y de infraestructura por ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, son las siguientes:

Calzada:	100 %
Aceras	100 %
Bordillos	100 %
Agua Potable:	100 %
Alcantarillado:	100 %
Energía Eléctrica	100 %

Artículo 10.- Del plazo de ejecución de las obras. - Para la ejecución de las obras civiles y de infraestructura estas podrán ser realizadas, bajo las siguientes modalidades: gestión municipal o pública, gestión directa o cogestión.

Para el cumplimiento de las obras de infraestructura (Energía Eléctrica, Agua Potable, Alcantarillado) en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social

denominado “San Carlos de Alangasí IX Etapa”, ubicado en la parroquia Alangasí, por medio de sus copropietarios deberán efectuar la debida notificación de la inscripción de la presente Ordenanza Metropolitana en el Registro de la Propiedad; a las empresas encargadas de la dotación de servicios públicos, quienes a su vez realizarán la planificación de los estudios, diseños y ejecución de las obras de infraestructura para la dotación de estos servicios en el plazo de tres (3) años a partir de dicha notificación.

Para la ejecución de las obras civiles (Calzadas, Aceras y Bordillos) en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “San Carlos de Alangasí IX Etapa”, ubicado en la parroquia Alangasí, el plazo será de cinco (5) años, de conformidad con el cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble regularizado, plazo que se contará a partir de la fecha de notificación de terminación de las obras de infraestructura por parte de la Administración Zonal Los Chillos.

El valor por contribución especial a mejoras se aplicará conforme con la modalidad ejecutada.

Artículo 11.- Del control de ejecución de las obras. - La Administración Zonal Los Chillos realizará de oficio, el seguimiento en la ejecución y avance de las obras civiles y de infraestructura hasta la terminación de las mismas, para lo cual se emitirá un informe técnico tanto del Departamento de Fiscalización como del Departamento de Obras Públicas cada semestre.

Artículo 12.-De la afectación de predios.- La Dirección Metropolitana de Catastro procederá con la afectación de los predios de los macrolotes una vez que la Ordenanza se encuentre sancionada e inscrita de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con la finalidad de que la situación legal del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “San Carlos de Alangasí IX Etapa”, ubicado en la parroquia Alangasí, no cambie en el proceso de Post Ordenanza; la Dirección Metropolitana de Catastro levantará esta afectación con la generación de los predios individuales solicitados por la Unidad Especial “Regula tu Barrio”.

Artículo 13.- De la multa por retraso en ejecución de obras. - Los titulares de los predios individuales tendrán la obligación de ejecutar las obras que le correspondan, conforme el cronograma valorado de acuerdo con la Ordenanza aprobada.

El incumplimiento de las obras a cargo de los titulares de los predios individuales, implicará el establecimiento de la multa correspondiente al uno por ciento (1%) del monto de las obras faltantes, según el cronograma valorado de la ejecución de obras. Estos valores serán cobrados vía coactiva.

El plazo establecido para la ejecución de obras de responsabilidad del asentamiento humano de hecho y consolidado solo empezará a correr una vez concluidas las obras de infraestructura que son responsabilidad de las entidades públicas competentes, y que estas notifiquen a la Administración Zonal correspondiente, la que a su vez notificará a los titulares de los predios individualizados. El plazo podrá ampliarse por una sola vez por el mismo tiempo otorgado en la ordenanza de aprobación a petición de parte, siempre y cuando se encuentre en el plazo vigente de ejecución de obras.

Artículo 14.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza. - Los copropietarios de los predios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “San Carlos de Alangasí IX Etapa”, ubicado en la parroquia Alangasí, deberán protocolizar la presente Ordenanza ante el Notario Público, misma que será entregada a la Unidad Especial “Regula tu Barrio” para realizar la inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes.

Artículo 15.- De la partición y adjudicación. - Se faculta al señor Alcalde para que, mediante Resolución Administrativa, proceda con la partición administrativa correspondiente. Dicha resolución de partición, sin ninguna otra solemnidad, se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la misma que constituirá título de dominio del beneficiario.

Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativas se produzcan controversias de dominio o derechos personales entre el beneficiario del acto administrativo y quien pretenda ser titular del derecho de dominio sobre los derechos y acciones del lote o

bien inmueble fraccionado, estas serán conocidas y resueltas por el juez competente, en juicio ordinario.

Artículo 16.- Solicitudes de ampliación de plazo. - Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras civiles y de infraestructura, serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente, a petición de parte o de oficio debidamente motivado.

La Administración Zonal Los Chillos, deberá notificar a los copropietarios del asentamiento con seis (6) meses de antelación a fenecer el plazo establecido.

Dichas solicitudes para ser evaluadas, deberán ser presentadas con al menos tres (3) meses de anticipación al vencimiento del plazo establecido para la ejecución de las obras referidas y debidamente justificadas.

La ampliación de plazo para ejecución de obras civiles y de infraestructura, solo podrá ampliarse por una sola vez, conforme lo establece la Normativa vigente.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera. - Todos los informes anexos al Proyecto de Regularización son documentos integrantes de esta Ordenanza.

Segunda. - De acuerdo con el Informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos Nro. I-014-EAH-AT-DMGR-2023 de 15 de septiembre de 2023, remitido mediante Memorando Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2023-1120-M, de 15 de septiembre de 2023, el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “San Carlos de Alangasí IX Etapa”, ubicado en la parroquia Alangasí, deberá cumplir las siguientes disposiciones:

Que los propietarios y/o posesionarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “San Carlos de Alangasí IX Etapa”, ubicado en la parroquia Alangasí, no construyan más viviendas en el macrolote evaluado, ni aumenten pisos/plantas sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su normativa de edificabilidad específica que deberá constar en sus respectivos Informes de Regulación Metropolitana (IRM), previa emisión de la licencia de construcción de la dependencia competente.

La Unidad Especial Regula tu Barrio debe comunicar a la comunidad del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “San Carlos de Alangasí IX Etapa”, ubicado en la parroquia Alangasí, lo descrito en el presente Informe, especialmente referente a la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas, socializando la importancia de su cumplimiento en reducción del riesgo y seguridad ciudadana, para lo cual la Unidad Especial Regula Tu Barrio podrá realizar socializaciones, mesas de trabajo o notificaciones en el asentamiento, levantado las actas correspondientes.

Tercera. - La Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, una vez sellados los planos del fraccionamiento aprobado por el Concejo Metropolitano de Quito, remitirá una copia certificada a la Administración Zonal Los Chillos y a las instancias dotadoras de servicio básicos.

Cuarta. - Los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “San Carlos de Alangasí IX Etapa”, ubicado en la parroquia Alangasí, una vez inscrita la presente Ordenanza Metropolitana en el Registro de la Propiedad, solicitarán en debida forma a la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS) y la Empresa Eléctrica Quito (EEQ), para que en el ejercicio de sus atribuciones y planificación procedan a realizar los estudios, diseños y ejecución de las obras de infraestructura para la dotación de agua potable, alcantarillado, hidrantes y energía eléctrica.

Quinta. - La Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS) y la Empresa Eléctrica Quito (EEQ), una vez culminen con la ejecución de las obras de infraestructura en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “San Carlos de Alangasí IX Etapa”, ubicado en la parroquia Alangasí, notificarán a los copropietarios del asentamiento humano y a la Administración Zonal Los Chillos con el acta de entrega recepción definitiva de las obras de infraestructura que son de su competencia.

Sexta. - La Administración Zonal Los Chillos, una vez que tenga el acta de entrega recepción definitiva de las obras de infraestructura por parte de las empresas públicas dotadoras del

servicio básicos, informará en debida y legal forma del inicio del plazo de ejecución de obras civiles a los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “San Carlos de Alangasí IX Etapa”, ubicado en la parroquia Alangasí.

Disposición Final. - La presente Ordenanza entrará en vigor a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, la Gaceta Municipal y la página web institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito.

Dada, en la ciudad de Quito, Distrito Metropolitano, en la sala de sesiones del Concejo Metropolitano, a los quince días de octubre del año dos mil veinticinco.

LIBIA FERNANDA Firmado digitalmente por LIBIA
FERNANDA RIVAS ORDONEZ
RIVAS ORDONEZ Fecha: 2025.10.15 16:44:24
-05'00'

Dra. Libia Rivas Ordóñez
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

En mi calidad de Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifico que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada por el Concejo Metropolitano de Quito, en dos debates, correspondientes a la sesión: No. 154 ordinaria de 2 de septiembre de 2025 (primer debate); y, No. 162 extraordinaria de 15 de octubre de 2025 (segundo debate).

LIBIA FERNANDA Firmado digitalmente por LIBIA
FERNANDA RIVAS ORDONEZ
RIVAS ORDONEZ Fecha: 2025.10.15 16:44:40
-05'00'

Dra. Libia Rivas Ordóñez
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, 15 de octubre de 2025.

EJECÚTESE:



Firmado electrónicamente por:
**CHRISTIAN PABEL
MUNOZ LOPEZ**
Validar únicamente con FirmaEC

Pabel Muñoz López

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el señor Pabel Muñoz López, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 15 de octubre de 2025.

Lo certifico. - Distrito Metropolitano de Quito, 15 de octubre de 2025.

Firmado digitalmente por
LIBIA FERNANDA RIVAS
ORDONEZ
Fecha: 2025.10.15 16:44:56
-05'00'

Dra. Libia Rivas Ordóñez

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Atención ciudadana
Telf.: 3941-800
Ext.: 3134

www.registroficial.gob.ec

MG/PC

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.